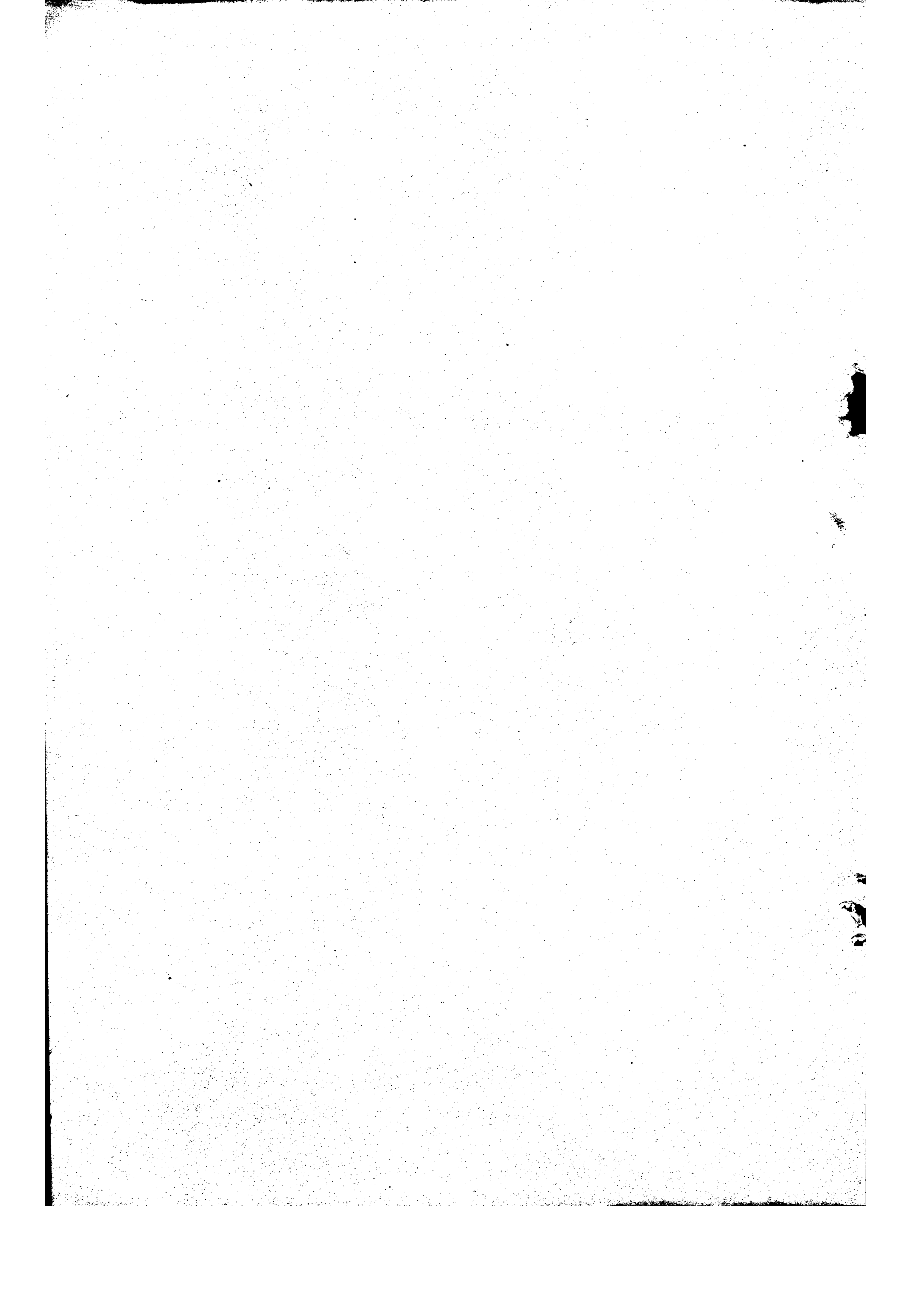


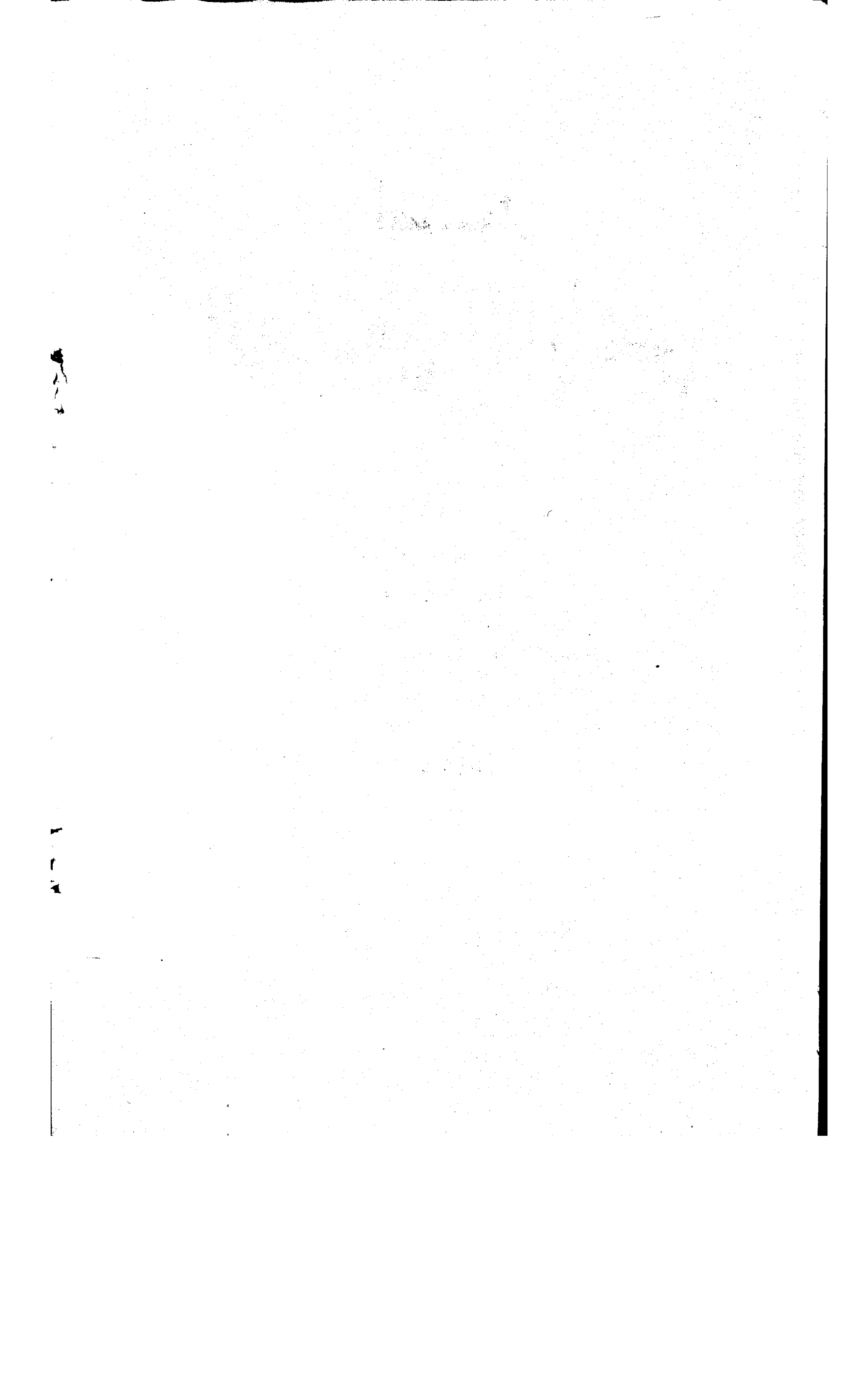


# أصــــول
# القانون الزراعى

دكتــور
محمد حسين منصور
استاذ القانون المدنى
كلية الحقوق - جامعة الاسكندرية
المحامى بالنقض والادارية العليا

١٩٩٦

الناشر
منشأة المعارف بالأسكندرية
جلال حزى وشركاه
٤٤ ش سعد زغلول الاسكندرية تليفون / فاكس : ٤٨٣٣٣٠٣

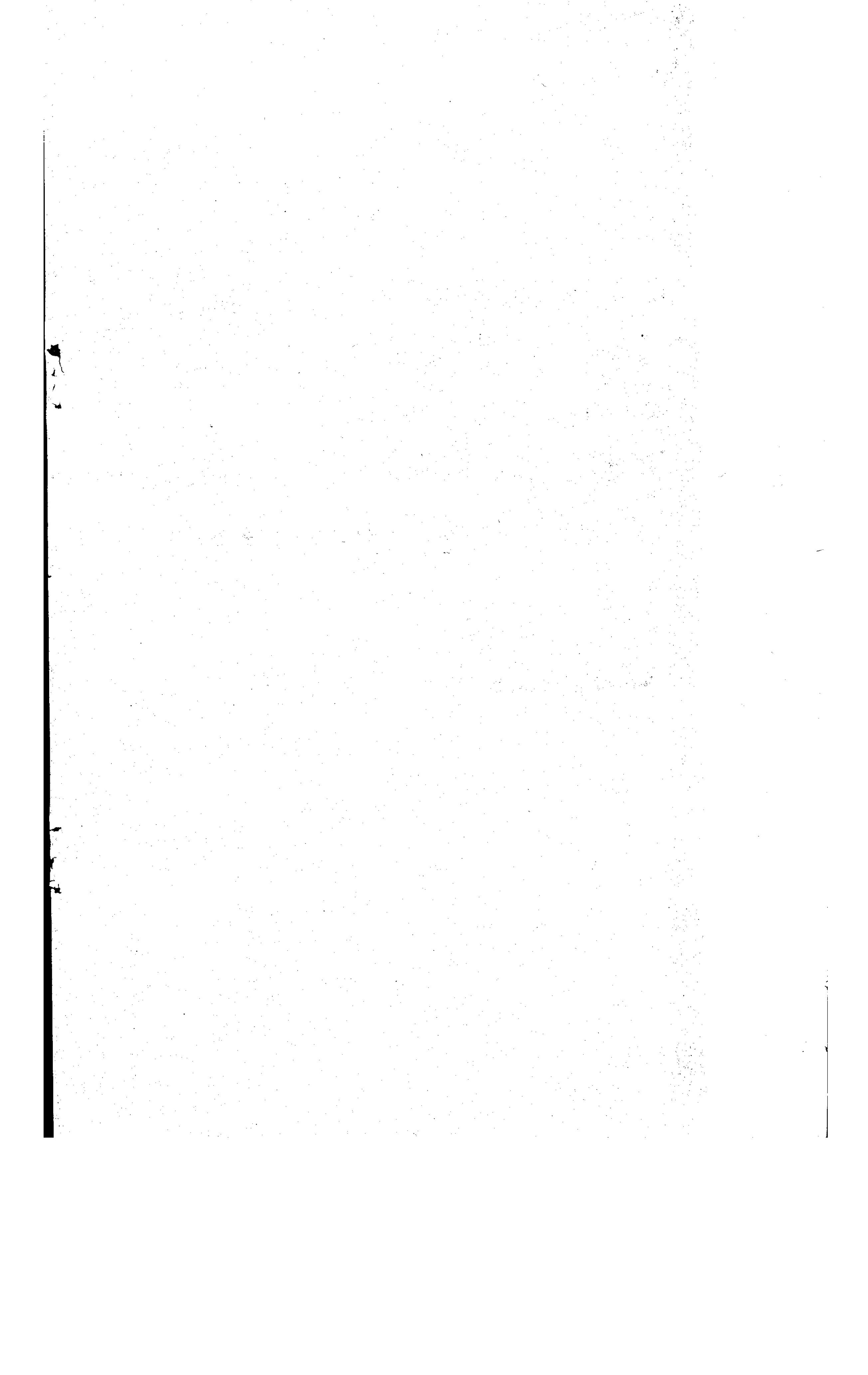


بسم الله الرحمن الرحيم

«وَءَايَةٌ لَّهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ. وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّٰتٍ مِّن نَّخِيلٍ وَأَعْنَٰبٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ. لِيَأْكُلُوا مِن ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ. سُبْحَٰنَ الَّذِى خَلَقَ الْأَزْوَاجَ كُلَّهَا مِمَّا تُنْبِتُ الْأَرْضُ وَمِنْ أَنفُسِهِمْ وَمِمَّا لَا يَعْلَمُونَ»

الآيات ٣٣ : ٣٦ من سورة يس

صدق الله العظيم



# مقدمـــة

## أهمية الزراعة وحيويتها :

تعد الزراعة من أهم الأنشطة الرئيسية التى لجأ اليها الانسان منذ ظهوره على ظهر البسيطة ، بغية اشباع حاجاته وسد رمقه الى جانب الصيد والالتقاط والرعى . توجه الانسان الى الأراضى بالفراس بأمل الحصول على الثمار التى يقيم بها اوده . لهذا كانت الزراعة دائماً رمزاً لاستقرار الانسان وارتباطه بالأرض وتعلقه بها .

ورغم تقدم الصناعة وازدهار التجارة لازالت الزراعة ركيزة الاقتصاد القومى ومحور الاقتصاد العالمى . فالانتاج الزراعى هو اللبنة الأولى للنشاط التجارى والصناعى من جهة ، وهو حجر الزاوية فى النهوض بمستوى معيشة الفرد واستقلال الأمة على الصعيد الدولى من جهة أخرى .

ولعل الواقع المصرى وتجارب الأمم خير شاهد على ذلك . فقد توهمت العديد من الدول أن النهوض بالقطاع الصناعى – ولو كان ذلك على حساب القطاع الزراعى – هو وسيلة النهوض بالاقتصاد وارتفاع مستوى الدخول ، إلا أن النتائج الخاسرة لتلك التجارب باتت تؤكد الحقيقة المجمع عليها ، الا وهى حيوية القطاع الزراعى وأولويته فى الاقتصاد القومى .

فالسياسة الزراعية تحتل على الصعيد الأوروبى أهمية بالغة ويشهد بذلك الاهتمام المتزايد بها من النواحى التقنية والتشريعية من جهة وما يجرى من لقاءات ومفاوضات فى جنبات السوق الأوروبية المشتركة من جهة أخرى . وتخضع كثير من دول العالم الثالث ، بما فى ذلك مصر ، للعديد من الشروط التى تفرضها عليها امريكا والدول الغربية مقابل اشباع حاجاتها من القمح والمواد الغذائية بسبب العجز الذى تعانى منه زراعتها فى معظم الأحيان .

ولسنا فى حاجة الى تأكيد الطبيعة الزراعية للمجتمع المصرى ، ولعلنا لا نبالغ إذا ما قلنا بأن مصر فى حقيقتها لا تعدو أن تكون قرية كبيرة . فالانسان المصرى قد ارتبط بالأرض وغراسها منذ الخيوط الأولى لفجر تاريخه التى تنطق بها صفحات التاريخ الفرعونى .

ولازالت الزراعة هى حجر الأساس والمقياس الصحيح الذى به يمكن الحكم على صحة أو علة الاقتصاد الزراعى . فالقرية هى مكمن الداء والدواء له ، فصحة القطاع الزراعى وتكامله تؤدى الى توازن الاقتصاد وتقدمه ، والخلل بهذا القطاع يرتب بالضرورة نتائج قاسية على الصعيدين الاقتصادى والاجتماعى . ولعل العجز المزمن فى ميزان المدفوعات وما يشهده الشارع المصرى من تزاحم وتدافع فى الكثير من الحالات على المنتجات الغذائية مرآة صادقة لذلك .

## ميلاد القانون الزراعى :

يعد القانون انعكاساً صادقاً للواقع الذى يولد به وما يجرى فيه من تناقضات . فهو مرآة للحقائق الاجتماعية والاقتصادية التى تشكل تضاريس الجماعة . ولم تعد وظيفة القانون قاصرة على مجرد تنظيم تلك الحقائق وصياغتها فى قواعد قانونية ، بل امتد ليتناولها بالتغيير والتعديل الذى من شأنه تحقيق السياسة العامة المرسومة فى المجتمع .

وقد كان للتحول السياسى والاجتماعى والاقتصادى الذى شهدته مصر مع بداية العهد الجمهورى أثره الواضح على النظام القانونى . إذ أصبح القانون أداة فعالة لتسجيل تدخل الدولة بهدف احداث التغييرات فى الهيكل الاجتماعى والاقتصادى للمجتمع المصرى . فلم تعد القوانين والقرارات وسيلة لتنظيم العلاقات فى الجماعة بل أصبحت أداة تطوير المجتمع وتقدمه .

ففى المجال الزراعى لعب القانون دوراً هاماً فى تغيير نمط الحياة فى المجتمع الريفى الذى اتسم بالاقطاع وما صحبه من تركيب طبقى بين فئة قليلة من الملاك وأخرى عريضة من العاملين لديهم . وقد أدى ذلك الى سيطرة الطبقة المالكة على السياسة العامة للدولة وتوجيهها

لها على النحو الذى يحقق مصالحها ، هذا بالاضافة الى هبوط مستوى الانتاج وضعف مستوى دخل الفلاح وسوء أحواله الصحية والاجتماعية .

لهذا جاءت قوانين الاصلاح الزراعى لتعيد توزيع الملكية الزراعية ، واستتبع ذلك ظهور الكثير من القوانين والقرارات التى تحمى هذه الملكية ، وتعمل على تنظيم الاستغلال الزراعى وتحسينه .

وأمام تواكب التشريعات فى هذا المجال وتلاحقها على نحو أدى الى التضارب فى تطبيقها وعدم التناسق بين الأحكام الواردة فيها ، كانت الحاجة ماسة الى دراسة علمية لتبيّن معالم هذه القوانين وتأصيلها .

وقد شكل كل ذلك الخلايا الأولية للقانون الزراعى ، حيث كان ميلاده مع بداية العقد الثامن من هذا القرن ، وذلك بتقرير تدريسه فى كليات الحقوق الى جانب اخوته من فروع القانون الأخرى .

حقاً كانت العديد من موضوعات هذا القانون تدرس ضمن القواعد العامة المتفرقة على الفروع المختلفة للقانون ، فتحديد الملكية الزراعية والقيود الواردة عليها كان يدرس بمناسبة دراسة الملكية وحقوق الارتفاق ، كذلك الحال بالنسبة للتصرفات الواردة على الأرض الزراعية إذ كان يتم التعرض لها بصدد القواعد العامة فى العقد والبيع الواردة فى القانون المدنى . وما يتعلق بايجار الأرض الزراعية كان يدرس مع دراسة عقد الايجار . وما يتعلق بعدم جواز التنفيذ على الملكية الزراعية الصغيرة وما يتم توزيعه على صغار الزراع كان يعالج بين دفات قانون المرافعات . أما حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية فكان يدرس بمناسبة دراسة مركز الأجانب فى القانون الدولى الخاص .

والسبب فى ذلك هو أن المشرع كان قد اكتفى قبل ٩ سبتمبر ١٩٥٢ بإدراج هذه الموضوعات بمناسبة القواعد العامة فى الفروع المختلفة للقانون ، ولم تصدر بها تشريعات مستقلة . أما بعد صدور

هذه التشريعات انطلاقاً من فلسفة اجتماعية معينة ، ظهرت الحاجة ماسة الى دراستها على نحو مستقل لجمع احكامها والتنسيق بين قواعدها وتأصيل مبادئها .

وساعد على ذلك تميز هذه التشريعات وطابعها الخاص والاستثنائى الذى يخرج عن المألوف فى القواعد العامة المتعلقة بالملكية والعقد كما سنرى من خلال دراستنا للخصائص العامة للقانون الزراعى .

وقد أصبح هذا القانون قوى البنية شديد الساعد بفضل الدراسات الفقهية المتتابعة التى وطدت أركانه وأظهرت ملامحه . وزاد من ثبات واستقرار هذا القانون مساهمة القضاء عقب الغاء موانع التقاضى بمقتضى القانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٧١ والقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ .

فقد ظلت المنازعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون خارج دائرة اختصاص القضاء فى معظم الحالات ، حيث كانت تنظر أمام لجان ادارية ذات اختصاص قضائى ، ويتم التصديق على قراراتها من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، وبالتصديق يصبح القرار نهائياً لا يقبل الطعن فيه أمام اية جهة من جهات القضاء .

إلا أن المشرع فتح الباب للطعن فى هذه القرارات أمام المحكمة الادارية العليا ، التى راحت من خلال مبادئها العديدة ترسى دعائم هذا القانون وتزيل تناقضاته التشريعية وتراقب حسن سلامة تطبيقه . فالقضاء هو الساحة الرحبة التى يشمخ فيها ويفضلها صرح القانون ، وهو المرآة الصادقة التى تنعكس عليها محاسنه وعيوبه من خلال ارتطامه بالواقع العملى .

## الخصائص العامة للقانون الزراعى :

يتسم القانون الزراعى بخصائص معينة تحدد ملامحه وتبرز ذاتيته واستقلاله كفرع من فروع القانون :

١- أدى ارتباط هذا القانون بالنشاط الزراعى المتمثل فى الملكية الزراعية والاستغلال الزراعى الى تميزه واستقلاله . فقواعد القانون الزراعى تتسم بطبيعة النشاط الذى تنظمه وتتسم بسماته .

فقد أدى تطور المجتمعات الحديثة ، وتشعب الحياة الاقتصادية وازدهار التخصصات انطلاقاً من مبدأ تقسيم العمل- الى ميلاد العديد من فروع القانون ، وانفصالها عن القواعد العامة . إذ أصبح هناك فرع مستقل لكل نوع من أنواع النشاط ، فالقانون البحرى ينظم الملاحة البحرية والقانون الجوى ينظم الملاحة الجوية والقانون التجارى ينظم النشاط التجارى . لذلك أصبح من الطبيعى ميلاد القانون الزراعى لينظم النشاط الزراعى .

إلا أن ذاتية واستقلال القانون الزراعى والطبيعة الخاصة التى تحكم قواعده لا يعنى انفصاله عن النظرية العامة للقانون بل هو أحد فروع القانون الخاص ، ولا يمكن فهمه وتبيّن أحكامه إلا من خلال الاستعانة بتلك المبادئ التى تسد فراغه وتعيّن على استنباط الحلول فى حالة تناقض واضطراب تشريعاته .

لهذا نرى تأكيداً لذاتية واستقلال القانون الزراعى ضرورة تجميع قواعده بين دفة مجموعة تشريعية متكاملة أى تقنين خاص بالنشاط الزراعى على غرار المشرع الفرنسى الذى قام بوضع التقنين الزراعى فى عام ١٩٥٨ ، وسارت على نهجه الكثير من الدول الحديثة .

٢- تتجلى ذاتية واستقلال القانون الزراعى فى وجود جهات خاصة تتولى تفسيره ، وأخرى للفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه ، ووجود أجهزة تنفيذية متخصصة تتولى تطبيق قواعده .

فقد جعل المشرع تفسير أحكام القانون الزراعى من اختصاص اللجنة العليا للاصلاح الزراعى ، وتكون قراراتها بمثابة تفسير تشريعى ملزم ، وتنشر بالجريدة الرسمية .

وينص المشرع كذلك على وجود لجان خاصة تختص بنظر المنازعات المتعلقة بتطبيق أحكام هذا القانون كما سنرى .

أضف الى ذلك وجود أجهزة متخصصة تتولى تطبيق قواعد القانون الزراعى ، من هذه الهيئات : الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، المؤسسة المصرية العامة للائتمان الزراعى والتعاونى ، الهيئة الزراعية

المصرية ، صندوق الثروة الخضراء ، صندوق أراضى الاستصلاح ، المجلس الأعلى لرعاية الثروة الحيوانية .

٣- يعتبر « القانون الزراعى قانوناً مهنياً يخاطب بصفة أساسية وسطاً اجتماعياً معيناً أو مجموعة اجتماعية معينة ، وهو وسط الزراع أو من يمتهنون الزراعة بالمعنى الواسع ، فكل التشريعات الزراعية التى صدرت إنما صدرت لتنظيم أو لتدعيم المراكز القانونية لمن يمتهنون الزراعة » .

٤- يتسم القانون الزراعى بالطابع الواقعى بمعنى أنه يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالظروف الطبيعية المتغيرة من جهة وبالواقع الاجتماعى والاقتصادى من جهة أخرى .

فالقانون الزراعى هو ابن الطبيعة بكل ما تحتمله من متغيرات تتعلق بالبيئة والطقس والتربة والمياه والآفات ، ويتأثر فى نفس الوقت بالبيئة الاجتماعية كزيادة السكان والتفاوت الطبقى وضعف الامكانيات المادية للأفراد ، وترابط الأسرة كأساس للمشروع الزراعى ، هذا بالاضافة الى تأثره بالأوضاع الاقتصادية كالنقص فى انتاجية سلعة معينة أو زيادة استهلاكها ، والتوازن أو العجز فى ميزان المدفوعات والخطة العامة للدولة .

لهذا تتسم تشريعات القانون الزراعى بالوفرة وسرعة التعديل ، بسبب التغيّر المستمر فى المعطيات القائمة عليها ، ولعل المشرع المصرى قد أفرط فى ذلك على نحو أدى الى عدم استقرار الأحكام وصعوبة الالمام بها ، وصدورها دون دراسة متأنية ، فى اطار خطة متكاملة وسياسة شاملة تسبغ عليها الفعالية والثبات .

فالمشرع قد أصدر العديد من التشريعات بهدف زيادة الانتاج الزراعى وتوسيع الرقعة الزراعية وزيادة الثروة الحيوانية من جهة ووضع القواعد المنظمة للحد الأقصى للملكية وتوزيعها بهدف تحقيق العدالة الاجتماعية وتوجيه المدخرات الى العديد من مجالات الاستثمار من جهة أخرى .

وهو الى جانب ذلك قام بتنظيم العلاقة الايجارية وعلاقة المزارعة على نحو يحقق الاستقرار للفلاح فى الأرض ويقوى مركزه ، انطلاقاً من مبدأ أن الأرض لمن يستغلها وينتج منها .

٥- تأثر القانون الزراعى بالطابع التقدمى للقانون المعاصر ، بل ان هذا القانون يعتبر وجوده نتيجة لذلك .

فالقانون الحديث تأثر بالأفكار الاجتماعية والاتجاهات الاشتراكية، وبعد عن الطابع الفردى ، وظهرت على ملامحه النزعة التقدمية ، إذ لم يعد دوره قاصراً على تنظيم المراكز القانونية كما هى ، بل تعدى ذلك الى تغيير هذه المراكز واعادة تنظيمها على نحو يحقق مصلحة الجماعة قبل الصالح الفردى ، وعلى نحو يعيد التوازن بين الأقوياء والضعفاء ، الملاك والمنتفعين ، أرباب الأعمال والعمال . مثال ذلك قانون العمل والتأمينات الاجتماعية الذى يتضمن العديد من الحقوق والضمانات للعمال والعاملين .

ولا شك أن القانون الزراعى فى مصر ولد نتيجة الفلسفة الاجتماعية التى ارتبطت بقدوم النظام الجمهورى ، لذا تميّزت قواعده بذلك الطابع ، فهو يتضمن القواعد التى تحد من الملكية واعادة توزيعها على المعدمين والمنتفعين ، وهو يعيد تنظيم العلاقة الايجارية على نحو يحقق الاستقرار للفلاح ولصالحه ، هذا بالاضافة الى تنظيمه للائتمان والتعاون الزراعى .

٦- يُعد القانون الزراعى تعبيراً عن الطابع التدخلى والاقتصادى للقانون المعاصر .

لم يعد دور الدولة قاصر على تنظيم العلاقات بين الأفراد ، أى مجرد حارس، بل تعدى الأمر ذلك ، واصبحت تلعب دوراً قيادياً يتمثل فى تدخلها فى شتى المجالات الاجتماعية والاقتصادية بهدف تغيير الأوضاع القائمة واعادة تعديلها .

بل ان الدولة تلعب دوراً أكثر ايجابية الا وهو قيامها بالعملية الانتاجية فى كثير من الحالات وذلك من خلال المؤسسات والهيئات وشركات القطاع العام ودعم بعض الأنشطة الاقتصادية .

ويعبر القانون الزراعى بوضوح عن هذا الدور الجديد للدولة ، فهو اداتها لتحقيق ذلك ، فاعادة توزيع الأرض من خلال قوانين الاصلاح الزراعى يرمى الى اصلاح البنيان الاجتماعى وتحسين الدخول ورفع مستوى الانتاج ، بل وتوجيه عائد الاستثمار الى كافة المجالات .

أضف الى ذلك الدور الاقتصادى الذى تحققه القوانين المتعلقة بتنظيم الدورة الزراعية والرقابة على المحاصيل والثروة الحيوانية هذا الى جانب انشاء المؤسسات الزراعية وتنظيم التعاون والتأمين والائتمان الزراعى .

٧- تتسم قواعد القانون الزراعى فى جملتها بالطبيعة الآمرة وذلك لتعلقها بالنظام العام . فهذه القواعد ترتبط بالأسس الاقتصادية والاجتماعية فى الدولة ، ولا يجوز بالتالى الاتفاق على ما يخالفها . مثال ذلك القواعد التى تحدد الملكية الزراعية وتحظر تملك الأجانب لها، وتلك التى تنظم العلاقة الايجارية لصالح المستأجر أو المزارع ، وتلك الخاصة بالحيازة والتعاون والائتمان الزراعى .

ويترتب على الصفة الآمرة لقواعد القانون الزراعى النتائج الطبيعية التى تقررها القواعد العامة وهى :

بطلان العقود والاتفاقيات المبرمة بالمخالفة لتلك القواعد ، ولكن البطلان هنا يتميز بطبيعة خاصة وهى أن العقد لا ينتهى بل يتم تصحيحه على نحو يتفق مع النص اى يجب اعمال القاعدة الآمرة .

مثال ذلك نص المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعى على انه فى حالة الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للقيمة الايجارية ، فإنه يجب اغفال التحديد الاتفاقى واعمال التحديد القانونى الا وهو سبعة أمثال الضريبة (١) .

---

(١) وذلك فى القانون القديم . وقد عدل المشرع عن هذه السياسة فى القانون ١٩٩٢/٩٦ وسمح بحرية التعاقد وإعمال القواعد العامة فى القانون المدنى ، كما سنرى تفصيلاً عند دراستنا للايجار الزراعى .

ونص المادة ٣٥ على بطلان كل شرط يتضمن انهاء عقد الايجار في مدة معينة بغير الأسباب التي يحددها القانون لذلك .

ودرج النص على أن كل تعاقد ناقل للملكية يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام يعتبر باطل ولا يجوز تسجيله . وكذلك الحكم بالنسبة للايجار من الباطن والتنازل عن الايجار .

– تأكيداً للطبيعة الآمرة لقواعد القانون الزراعي يرتب القانون على مخالفتها في كثير من الأحيان الوقوع تحت طائلة العقاب وذلك بإسباغه وصف التجريم على الأفعال المخالفة لبعض أحكامه .

مثال ذلك الجرائم المتصلة بمخالفة الحد الأقصى للملكية وحيازة الأرض الزراعية ، إذ تنص المادة ١/١٥ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٠ على عقوبة الحبس وغرامة قدرها خمسمائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين . وتوقع نفس العقوبة على من يمتنع عن تقديم الاقرار المنصوص عليه أو يغفل عامداً ذكر بعض البيانات الجوهرية أو يدلى ببيانات غير صحيحة بقصد تعطيل أحكام هذا القانون .

وتنص المادة ١٥٧ من القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ على أن يعاقب من يقيم مصانع أو قمائن طوب في الأراضي الزراعية بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه مع الحكم بازالة المصنع أو القمينة على نفقة المخالف ، وفي جميع الأحوال لا يمكن الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة .

وتقضي المادة ١٥٤ على أن يعاقب من يقوم بعملية تجريف ونقل الأتربة بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد عن خمسين ألف جنيه عن كل فدان أو جزء من الأرض موضوع المخالفة .

وتنص الفقرة ٤٦ على أن [illegible]

النشــاط الزراعي [illegible]

[illegible] الأراضي الزراعية [illegible]

[illegible]

وعلى هذا فــمـوضــوعـات [illegible]

[illegible]

[illegible]

القسم الأول [illegible]

القسم الثاني [illegible]

الأراضي الزراعية ، إذ تنص المادة ١/١٥ من القانون رقم ٢٢٢١/٥٠ [illegible]

[illegible]

وتنص الفقرة ١٥٧ من القانون رقم ٢١١ لسنة ١٩٨٦ على أن [illegible]

[illegible] .

وتنص الفقرة ٤٥١ على أن [illegible] .

# القسم الأول
# الملكية الزراعية

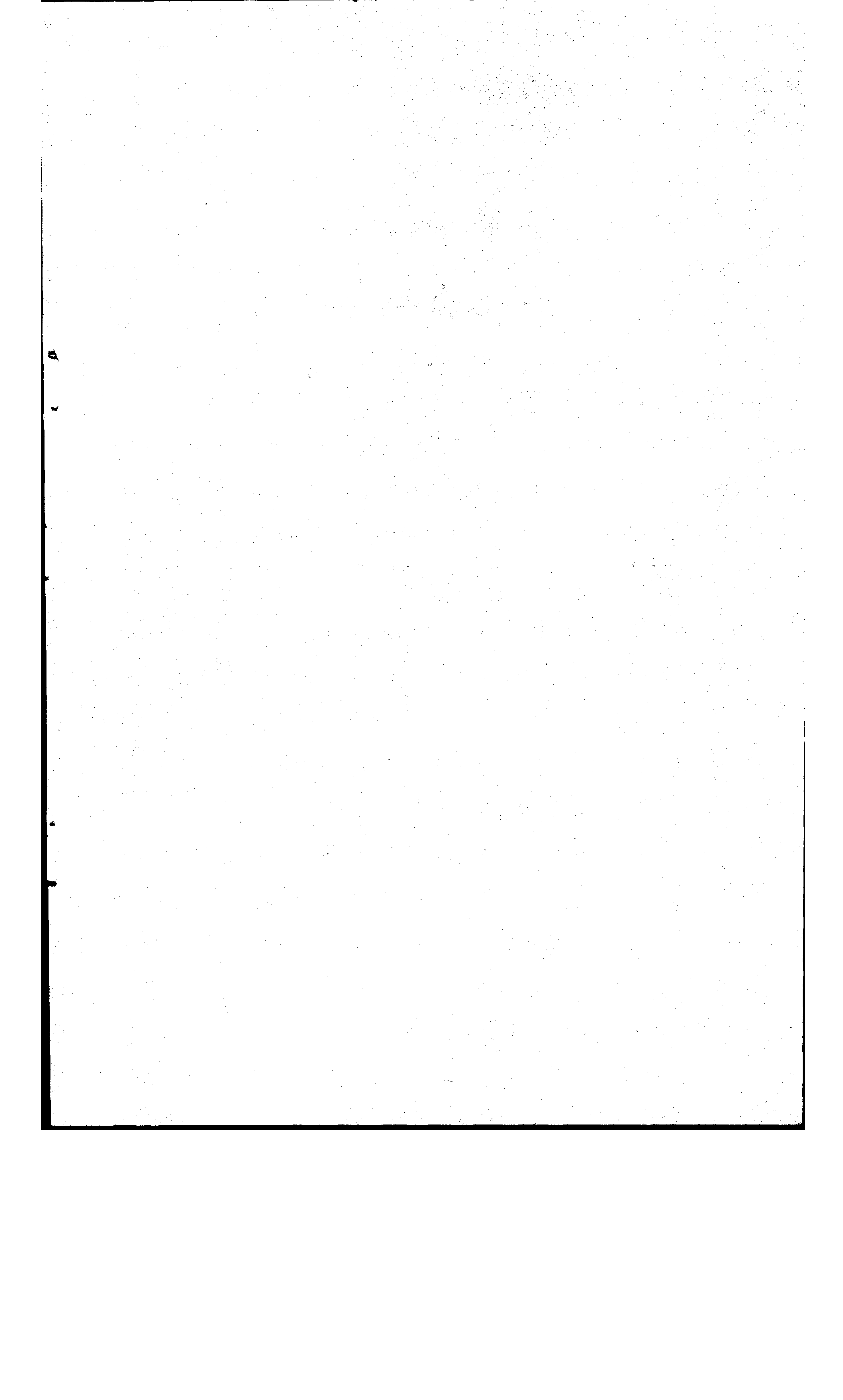
أورد المشرع قيدان على رخصة تملك الأراضى الزراعية :

**الأول** : ويتمثل فى وضع حد أقصى لما يُمكن أن يملكه المواطن فيها .

**الثانى** : ويتمثل فى منع تملك الأجانب لها .

ونتناول كل من القيدين فى باب مستقل .

ونظراً للطبيعة الخاصة لقوانين الاصلاح الزراعى وما قد تثيره من صعوبات فى تقييدها لحق الملكية ، حدد المشرع الجهات التى تقوم بتفسير وتطبيق هذه القوانين ، وهذا ما نعرض له فى الباب الثالث من هذا القسم .



# الباب الأول

# تحديد الملكية الزراعية

قبل أن نعرض فى الفصول التالية للحد الأقصى للملكية الزراعية وكيفية تطبيقه والاستثناءات الواردة عليه ، نتناول بادئ ذى بدء طبيعة التشريعات الواردة بهذا التحديد والفلسفة المهيمنة عليها .

# الفصل الأول
# فلسفة وطبيعة التشريعات المحددة للملكية الزراعية

## المبحث الأول
## فلسفة قانون الاصلاح الزراعى

لقد عبّرت المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ عن الحكمة من التشريع والفلسفة المهيمنة عليه أنذاك بقولها : «كان لسوء توزيع الثروة الزراعية مساوئ اجتماعية انتهت أثارها حتى فى البلاد المتمدينة بانتهاء عهود الاقطاع على حين بقيت فى بلادنا حتى وقتنا هذا . ومن أسوأ هذه الآثار استعباد طبقة قليلة عددها من كبار الملاك لجمهرة السكان من الفلاحين ، وتوجيه سياسة البلاد العامة الوجهة التى تراها هذه القلة متمشية مع مصالها ، مما لا يتفق فى كثير أو قليل مع مبادئ الديمقراطية .

وكان الاصلاح الزراعى أساساً لجميع الاصلاحات الاجتماعية فى أوربا الغربية فى القرن التاسع عشر ، وفى أوربا الشرقية والشرق الأقصى فى القرن العشرين . وقد حان الوقت أخيراً لتنفيذ الاصلاح فى مصر كأساس لاعادة بنيان المجتمع المصرى على أسس جديدة توفر لكل فرد من جمهرة الشعب حياة تسودها الحرية والكرامة ، وتقرب البون الشاسع بين الملاك والفوارق العميقة بين الطبقات ، وتزيل سبباً هاماً من أسباب القلق الاجتماعى والاضطراب السياسى .

وتستمر تلك المذكرة فى التعبير عن النتائج الاقتصادية الضارة لسوء توزيع الثروة الزراعية بقولها : ان الاقتصاد المصرى لينطوى على عقدة منعت حتى الآن من الاسراع فى التنمية الاقتصادية ، وهذه العقدة هى تهافت الناس على استثمار مدخراتهم فى الأراضى الزراعية

التى لا تزال هى مجال الاستثمار الأساسى فى البلاد والتى لم تزد بنسبة الاقبال عليها . ان الاستثمار الزراعى لا يزيد من مساحة الأراضى المزروعة إذ قلما يقبل المدخرون على المخاطرة بمدخراتهم فى استصلاح أرض لم تكن مزروعة ، ولكنهم يتنافسون فى الاستحواذ على الأراضى التى تغل ايراداً عاجلاً ولا تنشىء هذه العملية ثروة جديدة ولكنها تعلى من ثمن الثروة الموجودة أصلاً .

وارتفاع أثمان الأراضى الزراعية يحفز ملاكها لأن يحاولوا بكل سبيل أن يحصلوا منها على ايراد يتناسب مع ما يدفعون ثمناً لها ، أو مع ما تساويه من ثمن ... ووسيلة الزراع فى زيادة ايرادهم هى محاولة ضغط المصروفات التى يمكن ضغطها دون أن يؤدى الضغط الى قلة الانتاج ، وعنصر المصروفات الذى تناوله هذا الضغط كان دائماً أجور العمال .

فقوانين الاصلاح الزراعى جاءت أساساً للقضاء على الاقطاع وتركيز ملكية الأرض وذلك بوضع حد أقصى للملكية وإعادة توزيعها على الفلاحين والمنتفعين .

وهذا ما تؤكده المذكرة الايضاحية : « ... من بين أغراضه رفع مستوى معيشة صغار الفلاحين الذين يكونون السواد الأعظم من هذه الأمة واعادة توزيع الملكية الزراعية على أساس عادل وسليم وتمشياً مع نفس هذه السياسة ومن أجل تحقيق أهداف الحكومة الاشتراكية فى تحويل أكبر عدد من العمال الزراعيين الى ملاك ، ومن أجل تحقيق مستوى لائق لصغار الفلاحين ، ومن أجل توسيع قاعدة الملكية الزراعية والانتفاع بالأراضى الزراعية وتقريب الفوارق بين الطبقات » .

وحتى تتضح خطورة سوء توزيع للملكية الزراعية، ومدى تركيزها فى يد فئة صغيرة وقت صدور قانون الاصلاح الزراعى ، فإنه يمكن ايراد بعض الاحصائيات الدالة على ذلك .

فصغار الملاك الذين يمتلكون أقل من خمسة أفدنة بلغ عددهم ٢,٦٠٠,١٩٩ مالكاً ، ومجموع ملكياتهم ٢,١٠١,٢٧٦ فداناً ، أى أن

٩٤٪ من مجموع الملاك يمتلكون ٣٥٪ من مجموع الأراضى الزراعية .

أما كبار الملاك الذين يمتلكون أكثر من خمسين فداناً لا يتجاوز أحد عشر ألفاً ، مجموع ملكياتهم هو ٢,٠٤٤,٠٠٠ ، ومعنى ذلك أن ٠,٤٪ من عدد الملاك يملكون وحدهم ٢٤,٢٪ من مجموع الأراضى الزراعية . ومن هنا درج تعبير مجتمع النصف فى المائة .

ولا يخفى ما ينطوى عليه ذلك من نتائج سياسية واجتماعية واقتصادية .

فمن الناحية السياسية تحكمت فئة قليلة فى الشعب وسيطرت على مقاليد الحكم وتوجيه دفته لخدمة مصالحها مما يتنافى مع كرامة الانسان وحريته ومبادئ الديمقراطية ، فالتبعية الاقتصادية تولد السيطرة والعبودية .

ومن الناحية الاجتماعية زاد الفقر وانتشر الفساد والجهل والاستعباد والأمراض .

ومن الناحية الاقتصادية انخفض مستوى المعيشة بسبب انخفاض الدخل وتفشى البطالة ونقص الأجور ، هذا بالاضافة الى ضعف الانتاج والمضاربات العقارية ، وضعف الادخار والاستثمار بصفة عامة .

لهذا جاءت قوانين الاصلاح الزراعى لتعيد تغيير الهيكل الاقتصادى والاجتماعى ، « فالظواهر الاقتصادية تؤثر فى القانون كثيراً وتحدده ، والأفكار القانونية يجب أن تتواكب مع التغييرات الاقتصادية وتؤثر فيها .

وكما يؤثر الاقتصاد فى القانون فإن القانون يؤثر كذلك فى النشاط الاقتصادى كنشاط اجتماعى حيث يكيف النظام الاقتصادى ويقوم بتنظيم الانتاج والتوزيع والاستهلاك ويقنن الظروف الاجتماعية المتصلة بالسكان ، ومن هذا التأثير المتبادل فإنه يستحيل وضع نظم

قانونية ناجحة مع تجاهل المسائل الاقتصادية الأساسية بل يجب أن يوظف القانون فى خدمة الاقتصاد بالقدر الذى يستلزم تقدمه .

وفى اطار هذه العلاقة بين القانون والظواهر الاقتصادية يجب أن يقوم وضع القانون وتطبيقه وتغيّره على ادراك الحقائق الاجتماعية وذلك بتعدى ظاهر النصوص القانونية الى المقصود بها والحكمة منها والتبصر بالظروف الاقتصادية التى دعت اليها ومدى التوافق بينهما . ذلك لأن فلسفة القانون تتعدى تفسيره الى تقصى طبيعته وأساسه الأخير وتنشد ما يجب أن يكون فى الواقع ، ومقارنته بما هو كائن . وتمتحن بذلك قيمة القانون وتنقده .

وتبدو فى ذلك كله أهمية الربط بين الأسباب والغايات الاقتصادية للقانون وبين الاطار القانونى للظاهرة الاقتصادية » .

وانطلاقاً من ذلك المفهوم الاقتصادى ينتقد البعض قوانين الاصلاح الزراعى لأنها تؤدى الى تفتيت الملكية بين صغار المزارعين وبالتالى ضعف الانتاج ، لأن المزارع الكبيرة تساعد على زيادة الانتاج بما لديها من امكانيات ، أما صغار الفلاحين فتضعف قدراتهم عن استخدام الآلات والأسلوب الحديث فى الزراعة .

« الواقع أن كل هذه الاعتراضات تلمس جانباً كبيراً من الحقيقة ، إلا أن الحل لا يكون بالابقاء على الاقطاع الزراعى بمساوئه السابقة ، وعدم توزيع الأرض على صغار الفلاحين ، فتوزيع الملكيات الكبيرة لا يعنى تفتيتها ، كما أن الاستعانة بنظام تعاونى سليم لا بد وأن يمكن من استخدام أساليب فنية علمية فى الاستغلال الزراعى يكفل للمالك الجديد مستوى رفيع الاستغلال سواء كان ذلك من الناحية الكمية أو النوع » .

# المبحث الثاني

## قانون الاصلاح الزراعي يعتبر حادثاً استثنائياً طارئاً

### وضع المسألة :

كانت الأراضي الزراعي - قبل العهد الجمهوري - من أفضل المجالات لاستثمار رؤوس الأموال . فالاقبال على شراء تلك الأراضي باعتبارها رمز الأمان والاستقرار والوجاهة الاجتماعية ادى الى ارتفاع أسعارها نتيجة للمضاربات المتزايدة عليها .

انقلبت الأوضاع الى النقيض تماماً عقب صدور قوانين الاصلاح الزراعي ، إذ انخفضت اسعار الأراضي الزراعية بصورة مذهلة ، وذلك بسبب العزوف عن شرائها تخوفاً من الاستيلاء عليها وتوزيعها على صغار الفلاحين ، وزاد المعروض من الأرض لأن قانون الاصلاح الزراعي أعطى كبار الملاك مهلة التصرف فى الزيادة عن الحد الأقصى حتى لا تخضع للاستيلاء عليها ، أضف الى ذلك انخفاض عائد الأرض بسبب تحديد القانون للأجرة الزراعية بسبعة امثال الضريبة .

ادى ذلك الوضع الى قيام مشكلة قانونية هامة بالنسبة لعقود البيع التى تم ابرامها قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى ، وكان دفع الثمن فيها مؤجلاً كله او بعضه بعد ذلك . فالثمن المتفق عليه مرتفع لأنه حدد فى ظل ارتفاع الأثمان ، ويبدو الثمن باهظاً عند لجل دفعه على نحو يهدد المشترى بخسارة فادحة لأن الأسعار انخفضت للغاية . فالسعر المتفق عليه قد يكفى لشراء ضعف كمية الأرض بعد تغيّر الأسعار .

ثار التساؤل حينئذ عما إذا كان من الممكن للمشترى أن يتمسك بتطبيق نظرية الظروف الطارئة .

ومقتضى هذه النظرية كما تعبر عنها المادة ١٤٧ من القانون المدنى أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن فى الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى ، وان لم يصبح

مستحيلاً ، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضى تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول .

فهل يمكن للمشترى أن يدفع باعتبار قوانين الاصلاح الزراعى من قبيل الحوادث الاستثنائية العامة التى لا يمكن توقعها أو دفعها ويطلب من القاضى أن يخفض التزامه المرهق بدفع الثمن الى الحد المعقول ؟

استقرت محكمة النقض على امكان تطبيق نظرية الظروف الطارئة فى هذه الحالة ، ولكن كان هناك اتجاه فى الفقه يرفض ذلك .

***أولاً : رأى البعض بعدم تطبيق نظرية الظروف الطارئة :***

ذهب جانب من الفقه وأيدته بعض أحكام القضاء الى عدم تطبيق نظرية الظروف الاستثنائية على مثل هذه العقود ، واستند هذا الرأى الى حجتين :

**الأولى** : أن المقصود بالحادث الاستثنائى هو الواقعة المادية أما قانون الاصلاح الزراعى فهو تشريع صادر من السلطة المختصة ، ولم يقل أحد أن التشريع يمكن وصفه بأنه حادث استثنائى .

**الثانية** : أن نظرية الظروف الطارئة لا تطبق إلا على العقود الزمنية أو المستمرة أى ذلك النوع من العقود التى يلعب الزمن فيها دوراً حاسماً فى تحديد الالتزامات . مثال ذلك عقد الايجار وعقد التوريد وعقد العمل الذى يستغرق تنفيذه مدة من الزمن .

أما العقود الفورية أو « العقود التى يكون التأجيل فيها تحكمياً لم يقصد به إلا تسهيل التنفيذ على المدين فلا تنطبق عليها النظرية ، إذ لا يمكن أن يضار الدائن من الأجل الذى منحه الى مدينه رفقة به وتيسيراً عليه ، وإلا امتنع كل دائن عن اعطاء أجل لمدينه فى العقود الفورية التنفيذ خشية أن يضار من تطبيق نظرية الظروف الطارئة لسبب لاحق على ابرام العقد » .

وخلاصة هذا الرأى أن نظرية الظروف الطارئة لا تطبق على عقد

البيع لأنه عقد فورى التنفيذ ، ومن جهة ثانية لا يمكن اعتبار قانون الاصلاح الزراعى حادثاً استثنائياً لأنه بمثابة تشريع .

### ثانيًا : استقرار الفقه والقضاء على تطبيق نظرية الظروف الطارئة :

استقرت محكمة النقض - يؤيدها فى ذلك غالبية الفقه - على أن التشريع يمكن أن يكون ظرفاً استثنائياً طالما توافرت فيه الشروط اللازمة لذلك ، وأن نظرية الظروف الطارئة تطبق على جميع العقود التى يفصل بين ابرامها وبين تنفيذها فترة من الزمن ، سواء كانت من عقود المدة ذات التنفيذ المستمر أو الدورى ، أو كانت من العقود الفورية مؤجلة التنفيذ .

وعلى هذا اعتبرت محكمة النقض أن قانون الاصلاح الزراعى يعتبر من قبيل الحادث الاستثنائى الذى يسمح بتطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد البيع ، وبالتالى امكان تدخل القاضى لتخفيض الثمن المؤجل ، واستندت المحكمة فى ذلك الى عدة حجج تتضمن فى ذاتها ردوداً على حجج الرأى المعارض لذلك :

**الأولى :** أن نص القانون المدنى ورد بصيغة عامة تتسع لتطبيق نظرية الظروف الطارئة على جميع العقود التى يفصل بين ابرامها وتنفيذها فترة من الزمن ، يطرأ خلالها حادث استثنائى عام غير متوقع ، يؤدى الى جعل تنفيذ الالتزام مرهقاً للمدين ، ومن ثم فإن هذه النظرية تنطبق على العقود الفورية التى يتفق فيها على أجل لاحق لتنفيذ بعض التزامات العاقدين ، وذلك لتحقق حكمة التشريع فى الحالتين وهى اصلاح ما اختل من التوازن الاقتصادى للعقد فى الفترة ما بين ابرامه وتنفيذه نتيجة للظروف الاستثنائية التى طرأت خلال هذه الفترة .

ولا يقدح فى تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود البيع المؤجل فيها الثمن كله أو بعضه أن ارجاء دفع الثمن إنما قصد به تيسير التنفيذ على المشترى فلا ينبغى أن يُضار به البائع ، ذلك أن الأجل أمر

ملحوظ فى التعاقد على الصفقة اصلاً ولولاه لما تمكن البائع من ابرام العقد بالثمن المتفق عليه فيه . فلا يعتبر والحالة كذلك تأجيل تنفيذ التزام المشترى بدفع الثمن تفضلاً من البائع .

الثانية : أن الشروط التى يتطلبها القانون فى الحادث الطارئ قد توافرت فى قانون الاصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، فهو بحكم كونه قانوناً ، يعتبر حادثاً عاماً ، وهو يعد حادث استثنائي لم يكن فى الوسع توقعه ولا ممكناً دفعه ، ولا يغيّر من اعتباره كذلك كونه تشريعاً ، ذلك أن نص الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى قد أطلق التعبير عن الحادث فلم يقيده بأن يكون عملاً أو واقعة مادية .

الثالثة : أن النتيجة التى رتبها القانون المذكور على صدور قانون الاصلاح الزراعى لا يمكن تفسيرها إلا على أساس اعتبار القانون الأخير ظرفاً طارئاً .

وإذا كان القانون رقم ٤٥٢ قد اقتصر على اعمال اثر نظرية الظروف الطارئة على خصوصية بعينها ، وهى حالة ما إذا استولت الحكومة طبقاً لقانون الاصلاح الزراعى على أرض كان المستولى لديه قد اشتراها بعقد بيع ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليو ١٩٥٢ ، وكان الأجل المعيّن لوفائه كله أو بعضه يحل اصلاً بعد هذا التاريخ ، إلا أن تدخل المشرع فى هذه الحالة لم يقصد به قصر اعمال النظرية عليها وحدها ، وإنما قصد به تنظيم العلاقة فيها بين البائع والمشترى على وجه معيّن عن طريق تحديد ما يجب اداؤه من ثمن الأطيان المبيعة التى خضعت للاستيلاء حتى لا تختلف معايير التقدير فى شأنها .

وقد حرص القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ على أن ينص فى نهاية المادة الأولى التى أورد فيها هذا الحكم على أن ذلك الحكم لا يخل بحقوق الطرفين طبقاً لأحكام القانون المدنى بالنسبة الى باقى الصفقة ، وبديهى أن من هذه الأحكام التى رأى المشرع أن يخضع لها باقى الصفقة الذى لم يشمله الاستيلاء حكم الظروف الطارئة الوارد فى الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ .

ولو كان اتجاه المشرع الى قصر تطبيق الحكم المذكور بالنسبة لعقود البيع المؤجل فيها الثمن على الخصوصية التى عالجها فى تلك المادة ، والى نفاذ حكم العقد فيما عداها ، لقرر أن باقى الصفقة يخضع لحكم العقد أو لأغفل الاشارة كلية الى ما يتبع فى شأنه .

## اعمال نظرية الظروف الطارئة :

يدخل فى سلطة قاضى الموضوع تقدير مدى توافر شروط انطباق نظرية الظروف الطارئة أى قياس مدى كون الحادث استثنائياً ، عاماً ، غير ممكن توقعه أو دفعه ، ويخرج عن المألوف ، ونادر الوقوع . والضابط فى ذلك هو معيار الرجل العادى .

وقد ثار التساؤل فى الفقه عما إذا كان وصف الحادث الاستثنائى ينطبق كذلك على قوانين الاصلاح الزراعى اللاحقة للقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، كالقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

ذهب اتجاه الى أن القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يعتبر حادثاً طارئاً لأنه استثنائى عاماً لم يكن فى الوسع توقعه أو دفعه ، أما القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ فلا يستوفى صفات الحادث الفجائى ، فهو قد صدر بعد أن بدأت الدولة تتخذ وضع السير فى الطريق الاشتراكى ، ومن ثم فهو كان متوقعاً بحسب المجرى العادى للأمور .

ويعتبر ذلك من باب أولى بالنسبة للقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الذى لم يفعل اكثر من وضع المبدأ الذى تضمنه الميثاق الوطنى موضع التنفيذ .

وذهب اتجاه آخر نؤيده الى « أن القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ يعتبر أيضاً من قبيل الحادث الاستثنائى ، إذ أنه من سنة ١٩٥٢ ساد الاعتقاد بأن تنظيم الملكية الزراعية قد تم وانتهى كما وأن التحول الاشتراكى الكبير الذى حدث سنة ١٩٦١ يعتبر ثورة تاريخية كبرى لا تقل فى أهميتها عن ثورة ١٩٥٢ ، فقانون سنة ١٩٦١ لم يكن مجرد تعديل لقانون الاصلاح الزراعى وبالتالى يمكن توقعه ، وإنما كان

اتجاهاً جديداً فى مسار الثورة لم يكن من السهل توقعه .

والمعيار فى تقدير توقع الحادث الاستثنائى وقت التعاقد هو الا يكون فى حدود الشخص العادى أن يتوقع حصوله ، لو وجد فى ظروف ذلك المدين وقت التعاقد ، بصرف النظر عما إذا كان هذا المدين قد توقع حصوله أو لم يتوقعه . لهذا يجب اعتبار قانون سنة ١٩٦١ غير متوقع حتى ولو كان كبار المفكرين يتوقعون صدوره بناء على عدة دراسات تحليلية عميقة للثورة والثورات العالمية .

يجب أن يؤدى الحادث الطارئ الى ارهاق المدين فى تنفيذ التزامه على نحو يهدده بخسارة فادحة ، أما الخسارة المألوفة فى التعامل فلا تكفى لاعمال حكم الظروف الطارئة .

وتؤكد محكمة النقض بانه يجب أن ينظر عند تقدير الارهاق الذى ترتب على الحادث الطارئ الى الصفقة ذاتها التى أبرمت على العقار محل النزاع ، أى أن تقدير الارهاق يدخل فى السلطة التقديرية لقاضى الموضوع على ضوء الظروف والملابسات والاعتبارات التى تتم فيها الصفقة والاعتبارات الشخصية للمدين ، لأن المشرع أضفى على نظرية الحوادث الطارئة صيغة مادية ، ولم يأخذ فيها بمعيار ذاتى أو شخصى ، وإنما جعل معيارها موضوعياً .

إذ يجب على المحكمة أن تبحث أثر هذا القانون على ذات الصفقة محل التعاقد ، وتتبين ما إذا كان قد طرأ انخفاض فى ثمن الأطيان المبيعة نتيجة صدور ذلك القانون أو لم يطرأ ، ومدى ما سببه هذا الانخفاض – فى حالة تحقق حصوله – من ارهاق المدين .

ومتى توافرت الشروط التى يتطلبها القانون فى الحادث الطارئ فإن للقاضى سلطة تعديل العقد برد الالتزام الذى صار مرهقاً الى الحد المعقول ، وهو حين يختار – فى حدود سلطته التقديرية – الطريق المناسب لمعالجة الموقف الذى يواجهه برفع الخسارة التى ستصيب المدين ويصل بها الى الحد المعقول بتحميل المدين الخسارة المألوفة التى كان يمكن توقعها عادة وقت التعاقد ، ويقسم ما يزيد على ذلك من

خسارة غير مألوفة بين المتعاقدين وذلك مراعاة للموازنة بين مصلحة كل منهما .

وتقضى محكمة النقض بأنه عند تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود البيع التى يكون فيها الثمن مقسطاً ، يجب على القاضى الا يعمل الجزاء المنصوص عليه ( رد الالتزام المرهق الى الحد المعقول) إلا بالنسبة للقسط أو الأقساط التى يثبت له أن اداء المشترى لها قد أصبح بسبب وقوع الطارئ غير المتوقع مرهقاً له ، بحيث يهدد بخسارة فادحة ، أما باقى الأقساط المستقبلة فإن القاضى لا يعمل فى شأنها هذا الجزاء إذا تبيّن أن هناك احتمالاً لزوال أثر هذا الطارئ عند استحقاقها، ويكون شأن الأقساط فى ذلك شأن الأداءات فى عقود المدة من حيث التأثر بالظروف الطارئة ، كما أنه لا يجوز اعمال حكم الظروف الطارئة على الأقساط التى تكون قد حلت قبل وقوع الحادث الطارئ وقصر المدين فى الوفاء بها حتى وقوع الحادث . ذلك أنه يشترط لتطبيق النظرية ألا يكون تراخى تنفيذ الالتزام الى ما بعد وقوع الظرف الطارئ راجعاً الى خطأ المدين (١).

(١) نقض ١٩٦٣/١/٣ س١٤ ص ٣٤.

# الفصل الثانى

# الحد الأقصى للملكية الزراعية

وضع المشرع حدان للملكية ، الأول خاص بملكية الفرد ، والثانى خاص بملكية الأسرة

## المبحث الأول

## الحد الأقصى لملكية الفرد

مر وضع الحد الأقصى للملكية بعدة مراحل ، لختلف الحكم فيها بحسب طبيعة الأرض : زراعية أم بور أو صحراوية .

### المطلب الأول

### الحد الأقصى لملكية الفرد من الأراضى الزراعية

تقضى المادة الأولى من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بأنه لا يجوز لأى فرد أن يمتلك من الأراضى الزراعية ... أكثر من خمسين فداناً . أى أن الحد الأقصى الآن لملكية الفرد ، سواء كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً من الأراضى الزراعية هو خمسون فداناً .

ولكن هذا التحديد لم يتم مرة واحدة ، بل مر بمرحلتين سابقتين:

الأولى : بصدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ حيث نصت المادة الأولى منه على أنه لا يجوز لأى شخص أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائتىّ فدان . وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلاً ولا يجوز تسجيله .

الثانية : بصدور القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ لينقص الحد

الأقصى السابق ، فنص على انه لا يجوز لأى فرد أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائة فدان .

## مفهوم الأراضى الزراعية
## وتمييزها عن أراضى البناء

نظراً لورود القيود على تملك الأراضى الزراعية ، سواء فيما يتعلق بتحديد الحد الأقصى لملكيتها ، وبحظر تملك الأجانب لها ، فإنه يبدو من الأهمية تحديد المقصود بالأرض الزراعية ، وتمييزها عن اراضى البناء التى لا تخضع لمثل هذه القيود . أضف الى ذلك أن هذا النوع من الأرض هو موضوع الملكية الزراعية والاستغلال الزراعى محل دراسة القانون الزراعى ، وترد عليها الأحكام الخاصة بها مثل احكام عقد الايجار الزراعى التى تختلف عن نظيرتها الخاصة بالبناء .

### التفسير التشريعى لمفهوم الأرض الزراعية :

صدر القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ حسماً للخلاف السابق حول المقصود بالأرض الزراعية وتمييزها عن أراضى البناء ، فنص على انه لا يعتبر ارضاً زراعية فى تطبيق احكام المادة الأولى من قانون الاصلاح الزراعى :

١- الأراضى الداخلة فى كردون البنادر والبلاد الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء ، وذلك إذا كانت قد صدرت مراسيم تقسيمها طبقاً لهذا القانون قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى .

٢- الأراضى الداخلة فى كردون البنادر ، والبلاد الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ سالف الذكر ، ولم تصدر مراسيم بتقسيمها قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى بشرط مراعاة ما يأتى :

أ- أن تكون هذه الأراضى عبارة عن قطعة أرض جزئت الى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة او للتأجير او للتحكير لاقامة مبان عليها .

ب- أن تكون هذه التجزئة قد تمت بوجه رسمى ، أى ثابت التاريخ قبل العمل بقانون الاصلاح الزراعى .

ج- أن تكون إحدى القطع الداخلة فى تلك التجزئة واقعة على طريق قائم داخل فى التنظيم ، ومثل هذه القطعة وحدها هى التى تعتبر من أراضى البناء التى يجوز الاحتفاظ بها زيادة عن الحد الأقصى الجائز تملكه قانوناً .

٣- أراضى البناء فى القرى والبلاد التى لا تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ، وذلك إذا كان مقاماً عليها بناء غير تابع لأرض زراعية أو لازم لخدمتها ، أو إذا كانت أرض فضاء تابعة لبناء غير تابع لأرض زراعية أو لازم لخدمتها تبعية تجعلها مرفقاً له وملحقاً له .

## موقف المحكمة الإدارية العليا من التفرقة بين أراضى البناء والأراضى الزراعية :

تؤكد المحكمة الادارية العليا ، ويؤيدها الفقه فى ذلك أن الحالات التى عددها التفسير التشريعى لأرض البناء لا يمكن القول بأنها تجمع كل الحالات التى يطلق عليها تعريف أراضى البناء . فالحالات المتقدمة لم ترد فى التفسير على سبيل الحصر ، وإنما وردت على سبيل المثال ، ومن الصعب وضع معيار جامع مانع لما يعتبر أرض بناء، وإنما يجب بحث كل حالة على حدة ، وفقاً للظروف والملابسات المحيطة بها ، مع الاستهداء بروح التفسير التشريعى المشار اليه (١) .

من أمثلة الظروف والملابسات المحيطة التى اخذت بها المحكمة الادارية العليا فى سبيل اعتبار الأرض من أراضى البناء : أن تكون داخلة فى كردون المدينة حتى ولو لم تتوافر الشروط الثلاثة الخاصة بالأراضى التى لم يصدر بتقسيمها مرسوم ، متى كانت الأرض محاطة بسور مبنى بالطوب الأحمر ، ..... وأن الأرض داخل هذا السور ، وغير مستغلة بأى نوع من أنواع الاستغلال، وليس عليها منشآت أو أشجار

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٧٤/٣/٢٦ مجموعة المبادئ طعن رقم ٧٢١٥ ص ٣٥٣ .

وليست لها وسيلة من الوسائل الخاصة بالري والصرف ، ولا يوجد محبس مياه عمومي بجانب الأرض ، وأن المنطقة الواقع بها الأرض مبان عبارة عن منازل من دور واحد ، وكلها مبان حديثة وبها توصيلة كهرباء ومياه للشرب من البلدية (١) .

وتعتبر المحكمة أن عدم ربط ضريبة أطيان على الأرض يعتبر قرينة على أنها من أراضي البناء ، وخاصة إذا كانت داخلة في التنظيم ، وتقع على شوارع رئيسية بالمدينة ، ولكن نفس المحكمة تقرر بأن ربط ضريبة الأطيان على قطعة أرض لا يقوم في ذاته بحسب المعايير السليمة دليلاً قاطعاً على انها تعتبر في طبيعتها من الأراضي الزراعية، إذ العبرة في تحديد طبيعة الأرض ووصفها هي الحالة التي كانت عليها تلك الأرض وقت العمل بقانون الاصلاح الزراعي .

وتقرر المحكمة بأن البناء واقعة مادية يمكن اثباتها بجميع طرق الاثبات بما في ذلك البيّنة والقرائن ، ولها أن تستخلص من مجموع الأدلة والعناصر المطروحة أمامها الصورة الصحيحة للأرض(٢) .

وقضت المحكمة بأنه لا يكفي أن تتم التجزئة ، بل يشترط أن يكون ذلك لأحد الأغراض المحددة في النصوص ، وهي عرض القطع للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير . وتحقق التجزئة يقتضي تقسيم الأرض الى عدد من القطع أو يتضح أنها قطعة من تقسيم أكبر منها ، وأن يكون المقصود من ذلك هو اعدادها لاقامة مساكن . ولا يدخل في مفهوم التجزئة التي يستفاد منها تحوّل الأرض الزراعية الى أرض بناء، التقسيمات الزراعية وتجزئة قطعة من الأرض لقطع تقام عليها المخازن والمستودعات (٣).

وقضت بأن الشرط الثالث من البند الثاني من التفسير

---

(١) الادارية العليا في ١٩٧٦/٤/٢٧ مجموعة المبادئ طعن رقم ١٣٧ ص ٣٥٩ ، ١٩٨٦/٢/٤ المجموعة طعن ١٦٥ ص ١٦٠٩ .

(٢) الادارية العليا في ١٩٧٧/٢/٨ مجموعة المبادئ طعن رقم ٤٢٠ ص ٣٦١.

(٣) الادارية العليا في ١٩٨٠/٣/١١ مجموعة المبادئ طعن رقم ٤٣٦ ص ٣٦٤.

التشريعى المشار اليه إذ يشترط أن تكون ثمة تجزئة ، وأن تقع أحد القطع الداخلة فيها على طريق قائم ، وأن تكون هذه القطعة وحدها هى المعتبرة أرض بناء ، يؤدى الى القول بأنه إذا كانت الأرض أصلاً قطعة واحدة غير مجزأة لانتفاء الحكمة من التجزئة ، بأن تكون مساحتها مما يعقل أن تكون حسب العرف المعتاد مناسبة لأن يقام عليها مبنى أو مسكن واحد وملحقاته فإنه يجب اعتبارها من أراضى البناء التى لا تقبل التجزئة .

وقضت بأن شراء الأرض إذا كان بالمتر وبسعر لا يتفق مع أثمان الأراضى المنزرعة ، وإنما يتفق مع أثمان أراضى البناء يعتبر من القرائن على أن الأرض بناء وليست من الأراضى الزراعية ، والمتر هو وحدة التعامل فى أراضى البناء (١) .

## طبيعة أراضى القرى :

اتجهت محكمة القضاء الادارى الى أن الأرض المقام عليها مبانى القرية ، وجعلت سكناً للفلاحين ومكاناً لإيواء مواشيهم ، وحفظ حاصلاتهم ، تعتبر من ملحقات الأراضى الزراعية وتأخذ حكمها .

إلا أن اللجنة العليا للاصلاح الزراعى ذهبت الى عكس ذلك بقولها: أن أراضى القرى هى فى الأصل من الأراضى الزراعية ، فلا يمكن أن يعد من أراضى البناء منها إلا الأراضى التى تضم مساكن فعلاً أو الأراضى الملحقة بها والمعدة لخدمتها أو الأراضى الفضاء التى تقع وسط كتلة المساكن ولا يقوم أى شك فى أنها معدة للبناء ، وأما غير ذلك فهى من الأراضى الزراعية .

ولا شك فى وجاهة هذا التفسير الذى يستشف من قضاء المحكمة الادارية العليا تبنيها له .

فقد قضت بأن تبعية البناء للأرض الزراعية أو لزومه لخدمتها مناطه الا يكون البناء معداً للسكنى قبل العمل بقانون الاصلاح

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٧٦/٥/٨ مجموعة المبادئ طعن رقم ٤٤ ص ٣٦٧.

الزراعى الواجب التطبيق ، فإذا كان البناء معداً للسكنى على هذا النحو خرج من وصف تبعيته للأرض الزراعية أو لزومه لخدمتها حتى ولو كان يسكنه المزارعون بالأرض دون غيرهم ، ذلك أن السكن هدف مقصود لذاته ولا يمكن أن يكون هدفاً تبعياً أو لازماً لهدف آخر ، وبهذه المثابة فإنه إذا كان البناء معداً لغرض آخر غير السكنى مثل الأماكن المعدة لحفظ المحصولات أو المواشى فإن مثل هذه المبانى وحدها هى التى تكون تابعة للأرض الزراعية ولازمة لخدمتها ، فتكون الأرض المقامة عليها هذه المبانى داخلة فى وصف الأرض الزراعية فى مفهوم قانون الاصلاح الزراعى وتندرج تحت أحكامه (١) .

وقضت كذلك بأن الأرض المقام عليها مبانى يقيم بها الأهالى ومتداخلة ضمن الكتلة السكنية تكون أرض بناء ويتعيّن استبعادها من الاستيلاء . أما الأرض الفضاء المستعملة كجرن لدرس محاصيل الحبوب بمعرفة الأهالى فإنها بهذا الوصف تكون غير تابعة للمبانى المقامة على المساحة المجاورة ، ومن ثم لا ينطبق عليها المعيار الوارد فى البند سالف الذكر ، وبالتالى يتعيّن بحث حالتها على حدة وفقاً للظروف والملابسات المحيطة بها . وحيث أن هذا القدر هو أرض فضاء يقع ضمن الكتلة السكنية للناحية وأنها ليست تابعة لأرض زراعية مستولى عليها أو لازمة لخدمتها ، كما يستفاد من عقد تمليك المساحة الكلية والمسجل فى ٣٠ اكتوبر ١٩٢٨ أنه يصرح بالبناء على هذه المساحة ولكن بقيد وهو ترك مسافة معينة من جهة معينة ، بالاضافة الى استعمالها كجرن بمعرفة الأهالى ، كل ذلك يؤدى الى اخراج هذا القدر أيضاً من عداد الأراضى الزراعية واعتباره أرض بناء (٢) .

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٨٣/١٢/٢٧ مجموعة المبادئ س٢٩ ص٣١٧.

(٢) الادارية العليا فى ١٩٨٣/١/٤ المجموعة س٢٨ ص٣٨٠.

# المطلب الثانى

## الحد الأقصى لملكية الفرد من الأراضى البور والصحراوية

عندما وضع المشرع حداً اقصى للملكية فى عام ١٩٥٢ اقتصر على تحديد الملكية الزراعية ، أى أن تملك الأراضى البور والصحراوية لم يكن مقيداً بحد اقصى .

إلا أن المشرع تدخل بعد ذلك ( قانون ٣٤ لسنة ١٩٦٠) ليسوى بين الأراضى البور والأراضى الزراعية ، مشترطاً عدم تجاوز الملكية عن مائتىّ فدان .

واستمر المشرع فى سياسة التسوية بين جميع أنواع الأراضى عند تحديده للحد الأقصى للملكية . فجاء القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ محدداً الحد الأقصى لملكية الأرض الزراعية والبور والصحراوية بمائة فدان ، ثم خفض هذا الحد الى خمسين فدان فى عام ١٩٦٩ .

جاء القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ليخرج عن الحكم السابق (تحديد ملكية الفرد بخمسين فداناً ) ويقرر تحديداً خاصاً لملكية الفرد من الأراضى الصحراوية ، كما يعرفها القانون ، والتى تقع فى مناطق معينة .

### الفرع الأول

### الحد الأقصى للملكية الصحراوية

تساهل المشرع بصدد ملكية الأراضى الصحراوية بهدف دفع الأفراد الى الاقبال على الاستثمار فيها حتى يتم استصلاحها وزراعتها، فهو من جهة رفع الحد الأقصى لملكيتها ، ومن جهة أخرى سمح القانون بالجمع بين الحد الأقصى للملكيتين الزراعية والصحراوية أى أن ما يملكه الفرد من الأراضى غير الصحراوية لا يدخل فى حساب الحد الأقصى للملكية الصحراوية .

وفرّق المشرع ، من ناحية ثالثة ، عند تحديده للملكية الصحراوية بين الأراضى بحسب طريقة الرى ، فبالنسبة للأراضى التى تعتمد على طرق رى حديثة تتطلب مجهودات خاصة رفع القانون الحد الأقصى ليزيد الأفراد تشجيعاً على الاستصلاح ، أما بالنسبة للأراضى التى تروى بطريقة تقليدية فإن الأمر يختلف .

**أولاً** : بالنسبة للأراضى الصحراوية التى تعتمد فى ريها على المياه الجوفية أو الطرق الحديثة كالرش أو التنقيط أو أى أسلوب للرى يعتمد على ضغط المياه فإن الحد الأقصى لملكية الشخص الطبيعى يتحدد بمائتىّ فدان .

بالنسبة للشخص المعنوى فإن الأمر يختلف من شخص لآخر :

- ١٠,٠٠٠ فدان للجمعية التعاونية بحد أقصى مقداره ٣٠ فدان للعضو .
- ١٠,٠٠٠ فدان لشركات الأشخاص والتوصية بالأسهم بمراعاة الا يجاوز الحد الأقصى لملكية الفرد ١٥٠ فدان .
- ٥٠,٠٠٠ فدان للشركات المساهمة .

**ثانياً** : أما بالنسبة للأراضى الصحراوية التى تعتمد على أسلوب الرى السطحى ، فإن الحد الأقصى للملكية يتحدد بنصف الحدود القصوى المشار اليها فى النوع الأول من الأراضى . فالجمعية التعاونية يمكن أن تمتلك ٥٠,٠٠٠ فدان ، وشركة المساهمة ٢٥,٠٠٠ فدان وهكذا .

**ولكن ينبغى مراعاة ما يلى :**

١- لا تخضع شركات القطاع العام لأى قيد بالنسبة للحد الأقصى .

٢- يجب الا تزيد ملكية الفرد على ٥ ٪ من رأس مال الشخص المعنوى .

٣- ينبغى الا تقل ملكية المصريين عن ٥١ ٪ من رأس مال الشركة ولا يجوز أن تؤول أراضى الجمعيات التعاونية أو الشركات عند انقضائها الى غير مصريين .

٤- الحد الأقصى الفعلى قد يقل عن الحد الأقصى الذى يقرره القانون ، فالمشرع يخول مجلس ادارة الهيئة العامة لمشروعات التعمير أن يحدد المساحات الجائز تملكها فى حدود ما تقتضيه طبيعة المشروع وما تسمح به القدرات الفنية والمالية لطالبى التملك . فقد يقدر مجلس الادارة على ضوء هذه الاعتبارات السماح للمشروع بتملك قدر اقل من القدر المحدد بالقانون .

٥- الحد الأقصى للذكور يشمل الملكية التامة وملكية الرقبةوحقوق الانتفاع ، ويعتبر فى حكم التملك كذلك ، ويدخل فى حساب الحد الأقصى ، الايجار الذى تزيد مدته على ٥٠ سنة .

٦- ان ما يملكه الفرد من الأراضى البور والزراعية الذى يخضع للحد الأقصى فى قوانين الاصلاح الزراعى لا يدخل في الحساب بالنسبة للحد الأقصى لتملك الأراض الصحراوية . ومن ثم يجوز للفرد مثلاً تملك مائة فدان ارض صحراوية وخمسين فداناً أرض زراعية .

### *المقصود بالأرض الصحراوية :*

يُقصد بالأرض الصحراوية -طبقاً للقانون محل الدراسة - تلك المملوكة للدولة ملكية خاصة ، والواقعة خارج الزمام بعد مساحة كيلومترين .

ويُقصد بالزمام حد الأراضى التى تمت مساحتها مساحة تفصيلية وحصرت فى سجلات المساحة وفى سجلات المكلفات وخضعت للضريبة العقارية على الأطيان .

وبالنسبة للمحافظات الصحراوية يعتبر زماماً كردون للمدن والقرى القائمة فى تاريخ العمل بهذا القانون والتى تقام مستقبلاً وحتى مسافة كيلومترين . ويصدر رئيس مجلس الوزراء قراراً بتحديد ما يعتبر من المحافظات الصحراوية فى تطبيق لحكام هذا القانون .

وتعتبر فى حكم الأراضى الخاضعة لهذا القانون ، أراضى البحيرات التى يتم تجفيفها أو الداخلة فى خطة التجفيف لأغراض الاستصلاح والاستزراع .

***المناطق التى يجوز فيها تملك الأراضى الصحراوية :***

ليست كل الأراضى الصحراوية صالحة للتملك من قبل الأشخاص . فملكية هذه الأراضى لا تكون إلا فى مناطق محددة إذ تنقسم الأراضى الصحراوية الى ثلاث فئات .

١- الأراضى التى يصدر قرار من وزير الدفاع باعتبارها مناطق استراتيجية ذات اهمية عسكرية ، وهذه الأراضى لا يجوز تملكها ويختص وزير الدفاع بتحديدها وبيان الجهات المشرفة عليها وطرق استخدامها .

٢- الأراضى الصحراوية التابعة للمناطق التى تشملها خطة ومشروعات استصلاح الأراضى ، ويحدد هذه المناطق القرار الصادر من الوزير المختص .

وهذا النوع من الأراضى هو الذى يمكن أن ترد عليه ملكية الأشخاص ، ويخضع بالتالى للحد الأقصى السابق بيانه ، إذ من الطبيعى أن يقتصر الأمر على الأراضى الصحراوية القابلة للاستصلاح لأن الهدف من توسيع نطاق الحد الأقصى لملكية هذه الأراضى هو التشجيع على الاستصلاح والاستزراع .

٣- الأراضى الصحراوية غير الواقعة فى المناطق العسكرية أو فى مواقع الاستصلاح . وتختص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وحدها باستغلالها وادارتها والتصرف فيها لغير أغراض الاستصلاح والاستزراع .

## الفرع الثانى

## أحكام تملك الأراضى الصحراوية وحمايتها

راينا ان ملكية الأراضى الصحراوية من قبل الأشخاص قاصرة على تلك الداخلة فى خطة ومشروعات الاستصلاح التى يحددها الوزير المختص ، هذه الأراضى وضع لها القانون حماية خاصة وشروط

معينة لاكتسابها والتصرف فيها ، هذا بالاضافة الى ضمانات وتيسيرات لاستصلاحها .

***أولاً : حماية هذا النوع من الأراضى :***

حظر القانون على أى شخص طبيعى أو معنوى أن يحوز أو يضع اليد أو يتعدى على أى جزء منها إلا بعد الحصول على اذن الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية . كما يحظر اجراء أية أعمال أو اقامة أية منشآت أو اغراس أو اشغال بأى وجه من الوجوه إلا بإذن الهيئة .

ويقع باطلاً كل تصرف أو تقرير لأى حق عينى أصلى أو تبعى أو تأجير أو تمكين بأى صورة من الصور على تلك الأراضى يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، كأن يصدر من غير الهيئة المختصة ، ولا يجوز شهره .

ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها وذلك لتعلقه بالنظام العام الاقتصادى .

ويزال وضع اليد المخالف بالطريق الادارى بقرار من الوزير المختص بناء على طلب رئيس الهيئة المختصة ، ويتحمل واضع اليد تكاليف ازالة البناء أو المزروعات أو المغروسات القائمة بالأرض وغيرها من الأعمال المخالفة ، هذا ما لم تقرر الجهة المختصة الابقاء عليها وتملكها .

***ثانياً : شروط اكتساب ملكية الأراضى الصحراوية :***

نص القانون على أن التعاقد مع الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية هو الوسيلة الوحيدة لاكتساب الحقوق ( ملكية تامة أو ناقصة -ايجار) على هذا النوع من الأراضى ، فالهيئة المذكورة هى جهاز الدولة المسئول عن التصرف واستغلال وادارة هذه الأراضى فى أغراض الاستصلاح والاستزراع دون غيرها من الأغراض .

ويحدد مجلس ادارة الهيئة أثمان الأراضى التى يتم التصرف فيها

بالتطبيق لأحكام هذا القانون ... ويتم هذا التحديد بعد استطلاع رأى لجان فنية تبيّن اللائحة التنفيذية لهذا القانون تشكيلها وأسس العمل بها.

ويعطى القانون لأجهزة الدولة المختصة وهى تلك القائمة على مشروع استصلاح الأراضى ، الأولوية فى شراء الأراضى المذكورة .

***ثالثاً : التيسيرات اللازمة لاستصلاح الأراضى الصحراوية :***

يوجب القانون على الهيئة المختصة انشاء المرافق العامة الرئيسية والأبنية والخدمات اللازمة لاقامة مشروعات استصلاح واستزراع الأراضى ، ووضع التخطيط واجراء الدراسات والبحوث اللازمة ، والاشراف عليها ومتابعة تنفيذها .

وينص القانون على كفالة تيسيرات لدعم واقراض بعض الفئات التى تعمل فى مجال الاستصلاح والاستزراع وخاصة إذا كان الهدف من ذلك هو التصرف فيها بعد ذلك .

***رابعاً : ضمانات جدية الاستصلاح :***

يقع على الهيئة عبء التأكد من الجدية فى استصلاح الأراضى المتعاقد عليها .

لهذا يلزم القانون الهيئة أن تبرم مع طالب التملك عقد ايجار لمدة ثلاث سنوات ، فإذا ثبت لها جديته فى الاستصلاح خلال هذه المدة تملكه الأرض بقيمتها قبل الاستصلاح مع خصم القيمة الايجارية المسددة من ثمن الأرض ، وفى حالة عدم الجدية يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى اجراء قضائى ، وتسترد الهيئة الأرض بالطريق الادارى مع رد ما يكون قد اداه المشترى من ثمن بالاضافة الى النفقات الضرورية والنافعة فى حدود ما زاد بسببها فى قيمة الأرض .

ونفس الحكم بالنسبة لمن سبق أن اشترى أرضاً يتوفر لها مصدر رى من الأراضى الخاضعة لأحكام هذا القانون بقصد استصلاحها أو

استزراعها ، إذ يمنح مهلة مدتها خمس سنوات من تاريخ توفر مصدر الرى أو ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى المدتين أطول .

وللهيئة الحق فى الاشراف ومتابعة الجهود والخطوات المبذولة لاستصلاح الأرض ، ومدى احترام وانجاز البرنامج المتفق عليه . هذا بالاضافة الى التزام المتصرف اليه باستخدام الأراضى فى الأغراض المخصصة له . ويكون لمجلس ادارة الهيئة أن يقرر ازالة أسباب المخالفة اداريا على نفقة المخالف واسترداد الأرض محل المخالفة إذا لم يقم المخالف بازالتها خلال المدة التى تحددها له الهيئة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

## خامساً : مدى امكان التصرف فى الأراضى الصحراوية المكتسبة :

يفرّق القانون فى الحكم بين التصرف قبل الاستصلاح أم بعده :

– منعاً للمضاربة على الأراضى الصحراوية ، يحظر القانون التصرّف فى الأرض أو جزء منها ، أو تقرير أى حق عينى أصلى أو تبعى عليها ، أو تمكين الغير منها إلا بعد استصلاحها واستزراعها أو بعد موافقة مجلس ادارة الهيئة على التصرف قبل الاستصلاح أو الاستزراع للأسباب التى يقدرها بعد ضمان حصول الهيئة على كامل حقوقها . وإذا تم التصرف بالمخالفة لتلك الأحكام كان التصرف باطلاً ولا يجوز شهره .

ويكون للمبالغ المستحقة للهيئة بمقتضى أحكام هذا القانون امتياز على أموال المدين فى مرتبة المبالغ المستحقة للخزانة العامة وسابقة على أى امتياز آخر عدا المصروفات القضائية والضرائب والرسوم ، وللهيئة فى سبيل اقتضاء حقوقها اتخاذ اجراءات الحجز الادارى طبقاً لأحكام القانون المنظم لذلك ( م ٤) .

– أما بعد الاستصلاح ، فيستفاد من نصوص القانون ( المواد ١٦، ١٧) أنه يجوز التصرف فى الأرض المستصلحة ، إذ لم يرد أى قيد على حق المالك فى هذا الصدد .

ولكن يثور التساؤل عما إذا كان هناك التزام على عاتق المالك بالتصرف فى الأرض المستصلحة باعتبارها قد اصبحت أراضى زراعية إذا أصبح مجموع ما يملكه المالك يزيد على خمسين فداناً ؟

يرى البعض أن الأرض بعد استصلاحها لم تعد أرضاً صحراوية ، وإنما أصبحت أرضاً زراعية وبالتالى تخضع للتحديد الخاص بها ، أى لا يجوز للشخص أن يمتلك منها اكثر من خمسين فداناً . ويجب على المالك أن يتصرف فى القدر الزائد بتصرفات ثابتة التاريخ خلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة ( الاستصلاح الفعلى أو انتهاء البرنامج الزمنى ) .

لا نتفق مع هذا الرأى لعدة أسباب :

– أنه انتهى الى نتيجة تخالف الحكمة من النص ألا وهى التشجيع على استصلاح الأراضى الصحراوية ، إذ فى الوقت الذى ينتهى فيه المالك من مشقة وعناء الاستصلاح ويبدأ فى الحصول على ثمارها يجد نفسه مضطراً للتصرّف فيها خلال العام الأول ! فكيف سيقبل على الاستصلاح إذا كان يعرف النتيجة مقدماً ؟

– ان حكم القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ خاص بالأراضى الزراعية ، وهو حكم استثنائى لا يجوز التوسع فى تفسيره أو القياس عليه لأن الأرض محل البحث هى أراضى صحراوية – حقاً مستصلحة – لكن المشرع خصها بأحكام خاصة تتفق مع طبيعتها ، وحدد لها حداً اقصى لملكيتها . ولم يلزم القانون أصحابها بالتصرف فيها بعد استصلاحها . فمثل هذا الالزام يعد امراً خطيراً يجب النص عليه صراحة . ومن ثم فإنه يحق لأصحاب هذه الأراضى الاحتفاظ بها بعد الاستصلاح .

*سادساً* : لا يفيد من التملك وفقاً لأحكام هذا القانون سوى المصريين . ومع ذلك يجوز بقرار من رئيس الجمهورية لأسباب يقدّرها وبعد موافقة مجلس الوزراء معاملة من يتمتع بجنسية إحدى الدول العربية معاملة المصريين فى هذا القانون (١).

---

(١) القانون ٥٥ لسنة ١٦٨٨ .

# المبحث الثانى
## الحد الأقصى لملكية الأسرة

لم يقتصر قانون الاصلاح الزراعى على تحديد الملكية الفردية بل تجاوز ذلك الى وضع حد اقصى لملكية الأسرة حتى يقضى على الاقطاع بكافة صوره . لكن للأسرة مفهوماً خاصاً فى قانون الاصلاح الزراعى . فقبل أن نتعرّف على هذا المفهوم ينبغى علينا بيان الحد الأقصى لما يمكن أن تمتلكه من الأرض .

# المطلب الأول
## الحد الأقصى لملكية الأسرة

يختلف الحد الأقصى لملكية الأسرة – كما هو الشأن بالنسبة لملكية الفرد – من الأراضى الزراعية عنه من الأراضى الصحراوية .

### (أ) الحد الأقصى لملكية الأسرة من الأراضى الزراعية :

مر تحديد ملكية الأسرة بعدة مراحل تشريعية نوجزها فيما يلى:

١- اقتصر القانون الأول للاصلاح الزراعى على تحديد ملكية الفرد ، ولم ترد به أى اشارة تفيد تحديد ملكية الأسرة . لهذا لم يكن هناك قيد على ما تمتلكه الأسرة من الأرض مهما كانت مساحتها بشرط الا تتجاوز ملكية الفرد مائتىّ فدان .

٢- تدخل المشرع بعد ذلك بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ لينص فى مادته الأولى على أنه « لا يجوز أن تزيد على ثلاثمائة فدان من تلك الأراضى جملة ما يملكه شخص هو وزوجته وأولاده القصّر إذا آلت الزيادة اليهم أو الى بعضهم بطريق التعاقد ، على الا يسرى هذا الحظر على الحالات التى تمت قبل العمل بهذا القانون » .

نلاحظ على هذا النص ما يلى :

- أنه يضع حداً أقصى لملكية الأسرة وهو ثلثمائة فدان .

- أنه يسرى بالنسبة للمستقبل ، أى لا يطبق على الملكيات التى كانت قائمة عند صدوره حتى لو كانت تتجاوز الثلاثمائة فدان . فالأسرة التى كانت تمتلك ألف فدان تظل الملكية كما هى لا تمس ، ولكن القيد هو الا تزيد فى المستقبل عن ذلك بطريق التعاقد ، أى لا يجوز لها أن تشترى أرضاً جديدة . إلا أن القانون كان يسمح بالزيادة أياً كان مقدارها إذا كان سببها غير إرادى أى ناتجاً عن الميراث أو الوصية أو التقادم .

٣- صدر القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ لاغياً النص السابق ، واقتصر على وضع حد أقصى لملكية الفرد دون التعرّض لملكية الأسرة. لهذا ثار الخلاف فى الفقه حول ما إذا كان المشرع قد غفل ذلك سهواً أم عمداً ، أياً ما كان الأمر ، فإن غالبية الفقه قد أجمعت على أنه لم يعد هناك حداً أقصى لملكية الأسرة .

٤- تدخل المشرع بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ليقرر صراحة أنه « لا يجوز أن يزيد جملة ما تمتلكه الأسرة من الأراضى الزراعية وما فى حكمها على مائة فدان وبشرط الا تزيد ملكية أى فرد فيها على خمسين فداناً » .

## (ب) الحد الأقصى لملكية الأسرة من الأراضى الصحراوية :

كما هو الحال بالنسبة لتحديد ملكية الفرد فإن القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ يرفع الحد الأقصى لملكية الأسرة من الأراضى الصحراوية عنه فى الأراضى الزراعية لنفس الهدف وهو التشجيع على استصلاح الأراضى وزراعتها .

ويفرّق القانون كذلك بين نوعين من الأراضى بحسب طريقة الرى:

١- يجوز للأسرة أن تمتلك ٣٠٠ فدان من الأراضى الصحراوية

إذا كان الرى يعتمد على المياه الجوفية أو استخدمت فيه الطرق الحديثة كالرش أو التنقيط أو أى أسلوب للرى يعتمد على ضغط المياه .

٢- يجوز للأسرة أن تمتلك ١٥٠ فدان من الأراضى الصحراوية إذا كان الرى بأسلوب الرى السطحى الذى يتم الاتفاق عليه بين الوزير المختص بالاستصلاح وبين وزير الرى ، وكذلك الحال بالنسبة للمساحات المجففة من أراضى البحيرات .

# المطلب الثانى

## مفهوم الأسرة فى قانون الاصلاح الزراعى

تختلف نظرة المشرع فى تحديد مفهوم الأسرة بصدد بيان الحد الأقصى لملكية الأراضى الزراعية عن نظيره فى الأراضى الصحراوية .

# الفرع الأول

## مفهوم الأسرة فيما يتعلق بالأراضى البور والزراعية

تنص المادة الثانية من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على أنه « فى تطبيق أحكام هذا القانون تشمل الأسرة الزوج والزوجة والأولاد القصّر - ولو كانوا متزوجين - وذلك بمراعاة القواعد الآتية :

أ- يُحسب ضمن أسرة الزوج أولاده القصّر من زواج سابق .

ب- إذا كان الزوج متوفياً فتعتبر زوجته وأولادها منه أسرة قائمة بذاتها ، ما لم تكن الزوجة قد تزوجت بعده فيعتبر هؤلاء الأولاد القصّر مكونين لأسرة مستقلة .

وتُحسب ملكية الأسرة عند تطبيق هذا القانون على أساس الحالة المدنية لأفرادها التى كانوا عليها يوم ٢٣ يوليو سنة ١٩٦٩ ، كما لا يُعتد بالزواج إلا إذا كان ثابتاً بورقة رسمية حتى هذا التاريخ .

يمكن التعرّف على مفهوم المشرع للأسرة بتناول موقف أفرادها

( الزوجان والأولاد) من خلال الفروض الذى تعرض فى التطبيق العملى .

## ١- الأولاد الراشدون :

يخرج الأولاد ، ذكوراً وإناثاً، من نطاق الأسرة بمجرد بلوغهم سن الرشد حتى ولو لم يتم زواجهم بعد . ويكون للابن ملكية خاصة به ، اى يمكن له أن يمتلك فى حدود خمسين فداناً ، وبزواجه يشكل أسرة ويحق له تملك مائة فدان ، ولا يتأثر فى كل ذلك بما يملكه والده .

## ٢- الأولاد القصّر - الأزواج القصّر :

يعتبر الأولاد القصّر فى عداد الأسرة ولو كانوا متزوجين ، فالزوج القاصر يدخل فى افراد أسرة ابيه ، والزوجة القاصر تعتبر من أولاد أسرة ابيها ، وأولاد الزوجين القاصرين ينضمون الى أسرة الجد لأب .

وعلى هذا فزواج الأولاد القصّر لا يترتب عليه نشأة أسرة مستقلة يكون لها الحق فى ملكية مستقلة ، بل يظل كل من الزوجين القاصرين يتبع أسرة والده .

أما إن كان أحد الزوجين راشداً والآخر قاصراً فإن الزوج الراشد يمكنه أن يمتلك فى حدود الحد الأقصى للملكية الفردية ( ٥٠ فداناً ) ، وان أنجب أطفالاً فإنه يكون معهم أسرة مستقلة ، ويحق لهم امتلاك مائة فدان .

ويدخل جميع الأولاد القصّر فى أسرة الأب حتى لو كانوا من أكثر من زوجة ، ولا يؤثر وفاة الزوجة أو طلاقها على انتماء أولادها القصّر الى أسرة أبيهم .

وفى حالة وفاة الزوج فإن زوجته وأولادهما القصّر يكونون أسرة مستقلة ، وإذا تعددت الزوجات المتوفى عنهن أزواجهن كوّنت كل زوجة مع أولادها القصّر أسرة مستقلة .

## ٣- الزوجة :

تكون الزوجة الراشدة أسرة مستقلة مع زوجها الراشد، وفى حالة

وفاة زوجها دون انجاب ، اعتبرت الزوجة فرداً مادامت راشدة ، أما إن كانت قد أنجبت منه فتكون أسرة مستقلة مع أولادها القصّر طالما لم تتزوج ، فإن تزوجت دخلت فى أسرة زوجها الجديد وظل أولادها القصّر من زوجها الأول فى أسرتهم المستقلة .

وإذا طلقت الزوجة فإنها تخرج من أسرة مطلقها ، فإذا مات الزوج بعد ذلك ، فإن أولاده القصّر يكونون أسرة مستقلة ولا تنضم اليهم أمهم المطلقة .

## *مفهوم خاص للأسرة قاصر على تطبيق الحد الأقصى للملكية الزراعية :*

استقرت المحكمة الادارية العليا على أن المفهوم السابق للأسرة (الوارد بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ) يعتبر مفهوماً خاصاً ويقتصر تطبيقه على حكم معيّن وهو الحد الأقصى للملكية الزراعية، أما ما عدا ذلك من أحكام فيسرى بشأنها المفهوم العام للأسرة .

وقد ثارت المشكلة بمناسبة تصرف الزوج الراشد فى القدر الزائد لديه عن الحد الأقصى الى زوجته القاصر تطبيقاً للنصوص التى تبيح توفيق الأوضاع داخل الأسرة .

اعترضت الهيئة العامة للاصلاح الزراعى على هذا التصرف ، نظراً لأن الزوجة القاصر تظل عضواً فى أسرة أبيها ، ولا تدخل مع زوجها فى أسرة مستقلة ، ولا تطبق عليها بالتالى القواعد التى تحكم التصرفات لأعضاء الأسرة .

ولم توافق اللجنة القضائية على وجهة نظر الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، وأيدتها فى ذلك المحكمة الادارية العليا بقولها : « ومن حيث أن صياغة المادة الثانية لا شأن لها بتعريف الأسرة بوجه عام أو تعريفها الذى يرد فى أى قوانين أخرى ، فلكل قانون مجاله الخاص به ونطاق تطبيقه .

ومن حيث أن الأسرة بوجه عام تنشأ عن الرابطة الزوجية بين شخصين فالأسرة على هذا الوضع تتكوّن بمجرد انعقاد الزواج قانوناً

بين اثنين بلغا سن الأهلية للزواج وهو ١٨ سنة للزوج و١٦ سنة للزوجة دونما نظر الى بلوغ أحدهما للسن المحدد قانوناً لبلوغ سن الرشد وهو ٢١ سنة ، أى دون ما نظر الى ما إذا كان أحدهما أو كلاهما قاصراً أو بالغاً ، فالأسرة قد تتكوّن من زوجين بالغين أو قاصرين أو زوج بالغ وآخر قاصر ، فإذا أنجبا أولاداً نتيجة هذا الزواج شملتهم الأسرة كذلك .

ومن حيث وقد بان ذلك فإن الزوج أو الزوجة القاصر يكون بحسب الأصل تابعاً لأسرة مستقلة هى الأسرة المكوّنة من الزوج والزوجة ، وتنفصل عن أسرة الأب ، إلا أن القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ خرج عن هذا الأصل فوسع أسرة الأب فأضاف اليها استثناء أولاده القصّر ( المتزوجون ) ، دون أن يفصلهم لذلك عن مفهوم الأسرة سالف الذكر .

ولقد أوجد المشرع هذا الاستثناء اتساقاً مع روح التيسير التى اتسم بها هذا التشريع (١) .

فدخول الأولاد القصّر المتزوجون فى أسرة أبيهم يعتبر خروجاً على الأصل العام الذى يقضى بأن الزوجة تدخل فى أسرة الزوج ولو كانت قاصرة . هذا الخروج يعتبر استثناء يقتصر تطبيقه على الحد الأقصى للملكية ، أما ما عدا ذلك من أحكام فيطبق عليها الأصل العام أى المفهوم العام للأسرة .

وبالتالى فإن توفيق الأوضاع داخل الأسرة يخضع لهذا المفهوم العام ويستطيع الزوج أن يتصرّف الى زوجته القاصر تطبيقاً لذلك باعتبارها عضواً فى أسرته .

## تحديد ملكية الأسرة على أساس الحالة المدنية لأفرادها فى ٢٣ يوليو ١٩٦٩ :

تقضى المادة ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بأن « تحسب ملكية

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٧٤/٦/١١ المجموعة طعن ٥٧٦ ص٤٢١.

الأسرة عند تطبيق أحكام هذا القانون على أساس الحالة المدنية لأفرادها التى كانوا عليها يوم ٢٣ يوليو ١٩٦٩ ، كما لا يعتد بالزواج إلا إذا كان ثابتاً بوثيقة زواج رسمية حتى هذا التاريخ » .

طبقاً لهذا النص تحدد ملكية الأسرة على أساس الحالة المدنية لأفرادها فى التاريخ المذكور . ولا يُعتد بالتغيّرات اللاحقة على هذا التاريخ . وهذا بطبيعة الحال عند تطبيق القانون على الملكيات القائمة .

فالقاصر أو المتزوج أو المطلق فى هذا التاريخ يُعتد بحالته تلك حتى لو تغيّرت حالته فى اليوم التالى .

وتجميد الحالة المدنية يُقصد به تسوية الملكيات القائمة عند تطبيق القانون المذكور ، ولا يُعتد بالتغيّر اللاحق على هذا التاريخ عند اجراء التسوية المشار اليها، ولكن يُعتد بكل تغيّر لاحق فى الحالة المدنية ويرتب آثاره بالنسبة للملكية المستقبلة .

فإذا بلغ الولد سن الرشد انفصل عن أسرته وأصبح من حقه أن يمتلك خمسين فداناً ، وإذا تزوج أمكنه تملك مائة فدان مع زوجته وما يرزق من أولاد . وإذا فرض أن ملكية الزوج قبل الزواج كانت ٥٠ فدان ثم تزوج بامرأة لها ٨٠ فدان فهنا تزيد ملكية الأسرة عن الحد الأقصى ٣٠ فدان يتم الاستيلاء عليها .

ولا يُعتد بالزواج فى مجال تحديد ملكية الأسرة إلا إذا كان ثابت التاريخ بوثيقة رسمية حتى ٢٣ يوليو ١٩٦٩ وذلك لقطع السبيل أمام التحايل على تطبيق أحكام هذا القانون عن طريق عقود الزواج العرفية .

# الفرع الثانى

## مفهوم الأسرة فيما يتعلق بالأراضى الصحراوية

حدّد القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ مفهوم الأسرة فى خصوص تلك الأراضى الصحراوية ، فنصت المادة١١ على أن الأسرة تشمل الأولاد القصّر غير المتزوجين .

هذا التحديد يتفق مع المفهوم العام للأسرة لأنه لا يدخل الأولاد القصّر المتزوجين فى عداد أسرة الأب ، وعلى هذا فزواج الأولاد القصّر يسمح لهم بتكوين أسر مستقلة يكون لها حد أقصى خاص بها .

وتبنى هذا المفهوم يتفق مع سياسة المشرع فى تسهيل تملك الأراضى الصحراوية بهدف التشجيع على استصلاحها واستزراعها ، وفتح الباب أمام الشبان خاصة للقيام بذلك .

وذلك خلاف الوضع بالنسبة للأراضى الزراعية حيث تبنى المشرع مفهوماً خاصاً للأسرة من شأنه التضييق من نطاق الملكية ، إذ هو يدخل الأولاد القصّر المتزوجين فى عداد أسرة الأب ، ولا يكون لهم بالتالى حق تملك حد أقصى خاص بهم كأسرة مستقلة .

والمفهوم الذى تبناه المشرع للأسر بخصوص الأراضى الصحراوية يتفق مع الأصل العام فى تحديد معنى الأسرة . وهذا ما تعبر عنه المحكمة الادارية العليا بقولها :

«ان الأسرة بوجه عام تنشأ عن الرابطة الزوجية بين شخصين . فالأسرة على هذا الوضع تتكوّن بمجرد انعقاد الزواج قانوناً بين اثنين بلغا سن الأهلية للزواج وهو ١٨ سنة للزوج و ١٦ سنة للزوجة دون ما نظر الى بلوغ أحدهما أو كلاهما السن المحددة قانوناً لبلوغ سن الرشد وهو ٢١ سنة ، أى دون ما نظر الى ما إذا كان أحدهما أو كلاهما قاصراً أو بالغاً فالأسرة قد تتكوّن من زوجين بالغين أو قاصرين أو زوج بالغ وآخر قاصر ومن ثم فإن الزوج أو الزوجة القاصر يكون بحسب الأصل تابعاً لأسرة مستقلة هى الأسرة المكونة من الزوج والزوجة منفصلاً عن أسرة الأب » .

# الفصل الثالث

## تطبيق الحد الأقصى لملكية الأرض الزراعية

يطبق القانون كقاعدة عامة بأثر مباشر منذ يوم نفاذه ، فهو يسرى على المراكز القائمة والمستقبلة منذ تاريخ العمل به .

وعلى هذا فقانون الاصلاح الزراعى يطبق بأثر مباشر على الملكيات القائمة التى تزيد عن الحد الأقصى المقرر ، ويطبق كذلك بالنسبة للمستقبل بحيث لا يجوز تجاوز هذا الحد .

ويثور التساؤل فى هذا الصدد حول مصير أو حكم الأراضى التى تزيد عن الحد الأقصى للملكية. القاعدة أن الدولة تستولى عليها بعد تعويض أصحابها ، وتقوم بعد ذلك إما باعادة توزيعها على صغار الفلاحين أو بيعها أو ادارتها على حسب الأحوال .

تلك المسائل التى تثور بمناسبة تطبيق الحد الأقصى للملكية نعرض لها فى المباحث التالية .

# المبحث الأول

## تطبيق الحد الأقصى على الملكيات القائمة

يترتب على تطبيق الحد الأقصى للملكية على الملكيات القائمة أن تستولى الدولة على الأراضى الزائدة عن الحد المقرر قانوناً للفرد أو الأسرة .

والملكية القائمة هى تلك التى تكون مملوكة فعلاً وقت العمل بالقانون ( ٢٣ يوليو ١٩٦٩) ، إلا أن تحديد هذه الملكية يثير صعوبات فى حالة ابرام الشخص لتصرفات ترد عليها قبل نفاذ القانون أم بعده .

# المطلب الأول

## التصرفات الواردة على الملكية قبل نفاذ القانون

عند حساب الحد الأقصى للملكية يُعتد بالأراضى التى يملكها المخاطب بالقانون فعلاً عند تطبيقه . ولا يدخل فى ذلك الأرض التى تكون قد خرجت من ملكيته باكتساب الغير لها سواء عن طريق التقادم أو عن طريق التصرف .

ولكن يشترط فى التصرف الذى يترتب عليه اخراج الملكية وعدم احتسابها ضمن الحد الأقصى ، أن يكون صحيحاً من جهة ، وأن يكون ثابت التاريخ من جهة أخرى .

# الفرع الأول

## يجب أن يكون التصرف صحيحاً

حتى يمكن استبعاد الأرض عند حساب الحد الأقصى للملكية يجب أن تكون محلاً لتصرف ناقل للملكية كالبيع والمقايضة والوصية أو تصرف بالارادة المنفردة كالهبة .

ولا ينتج التصرف آثاره القانونية إلا إذا كان صحيحاً ، مستوفياً أركان انعقاده وشروط صحته طبقاً للقواعد العامة .

وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة الادارية العليا بأن « تصرف الشركة قبل قيدها فى السجل التجارى يعتبر باطلاً ، وبالتايل لا يُعتد بهذا التصرف لأن أهلية الأشخاص المعنوية تكون فى الحدود التى يعينها سند انشائها . كما أن الشركة لا تكتسب الشخصية المعنوية إلا بعد قيدها فى السجل التجارى ونشر عقدها على الوجه المبيّن فى القانون، ولا يجوز لها مباشرة أى عمل من أعمالها قبل ذلك » .

وقضت نفس المحكمة بأن عقد البيع الذى يحوى بياناً كافياً عن طرفيه وعن القدر المبيع وثمن البيع يكون قد استكمل أركان البيع مما

يجعل التصرف صحيحاً منتجاً لأثاره ، فعقد البيع يعتبر بطبيعته ، طبقاً للمبادئ العامة ، عقد رضائى يتم بمجرد أن يتبادل طرفاه التعبير عن ارادتين متطابقتين ، أى بمجرد تطابق الايجاب والقبول دون حاجة الى كتابة ، فالكتابة ليست شرطاً لازماً لانعقاده وإنما هى وسيلة لاثباته . كما أن القانون المدنى لم يشترط شكلاً خاصاً للتعبير عن الارادة ، وذلك تطبيقاً لمبدأ الرضائية ، فالتعبير عن الارادة يمكن أن يكون باللفظ أو بالكتابة أو بالاشارة المتداولة عرفاً ، كما يمكن أن يكون باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالته على حقيقة المقصود . كما أن التعبير عن الارادة كما يمكن أن يكون صريحاً يمكن أن يكون ضمنياً .

وعلى هذا فإن عدم توقيع البائع على عقد البيع لا ينفى وجود هذا العقد وصحته إذا ثبت من وقائع الدعوى ما يُستفاد منه حصول القبول فعلاً ، كتسلم العقد وتسجيله ، أو وضع يد المشترى على العين المبيعة، أو احتفاظ البائع بنسخة العقد الموقعة من المشترى ، ثم تقديمها فى المنازعة المعروضة مع التأشير عليها .

وتضيف نفس المحكمة بأنه إذا كان اتفاق المتبايعين على البيع والمبيع والثمن ضرورياً ليتم البيع ، فهو أيضاً كافٍ ولا ضرورة – لتمام البيع – أن يتفقا على أكثر من ذلك . وقد استقر القضاء فى صدد توافق الايجاب والقبول بأنه يجوز أن يغنى عن توقيع المشترى على البيع طلبه التسجيل أو قبضه للعين المبيعة أو تصرفه فى المبيع مستنداً الى عقد البيع ، وبأن البيع لا يتم إلا بتوافق إرادة الطرفين ايجاباً وقبولاً بحيث إذا صدر ايجاب من البائع ولم يثبت أن هذا الايجاب صادف قبولاً من المشترى فإن البيع لا ينعقد .

وقد ثار التساؤل بمناسبة صحة التصرف الناقل للملكية بصدد مناسبتين عمليتين : التصرف الذى يقع بالمخالفة للشرط المانع من التصرف ، التصرف فى المال المملوك على الشيوع .

### (أ) حكم التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف :

تثور المشكلة عندما يقوم المالك بالتصرف فى قطعة أرض بالرغم من وجود شرط يمنعه من التصرف فيها . القاعدة أن مثل هذا التصرف يعتبر باطلاً ، ولكن ما هى طبيعة البطلان ؟ هل هو بطلان مطلق يكون لكل ذى مصلحة التمسك به ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، ولا تلحقه الاجازة ؟ أم هو بطلان نسبى يقتصر التمسك به على من قرر لمصلحته ( صاحب المصلحة فى الشرط ) ؟ .

فإذا قلنا بالبطلان المطلق فإن الهيئة العامة للاصلاح الزراعى يمكنها أن تتمسك ببطلان التصرف الواقع بالمخالفة للشرط المانع ، وتبقى الأرض على ذمة مالكها ، لتدخل فى حساب الحد الأقصى مما يسمح بالاستيلاء على القدر الزائد عن هذا الحد .

أما إذا قلنا بالبطلان النسبى فإن الهيئة لن تستطيع التمسك بالبطلان ، وتخرج الأرض عن ذمة المالك . وهذا هو ما اتجه اليه القضاء .

فقد قضت محكمة النقض بأن الجزاء هو بطلان التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف ، والبطلان هنا ليس بطلاناً مطلقاً بل هو بطلان يتفق مع الغاية من تقرير المنع وهى حماية مصلحة خاصة مشروعة لأحد الأشخاص ، ومن ثم يتحتم ضرورة قصر المطالبة بهذه الحماية أو التنازل عنها على صاحب المصلحة وحده، ويمتنع على المحكمة الحكم بالبطلان من تلقاء نفسها ، فالبطلان يتحدد مدلوله أخذاً بالغاية التى تغياها المشرع منه وهى حماية المصلحة الخاصة المشروعة لا المصلحة العامة .

وقد أكدت نفس المبدأ المحكمة الادارية العليا بقولها : ان البطلان عند مخالفة الشرط المانع من التصرف ليس مقرراً لكل ذى مصلحة ، ولكنه مقرر فقط لمن تقرر الشرط لمصلحته دون الآخرين . وهذا البطلان تلحقه الاجازة إذا صدرت ممن شرع الشرط لمصلحته . فيجوز له أن ينزل عن طلب البطلان ، ويجيز التصرف ، ويعتبر

سكوته عن المطالبة ببطلان التصرف رغم اخطاره اجازة ضمنية له ، وعلى اى الأحوال لا يجوز لغيره التمسك بالبطلان .

وطبقت المحكمة ذلك فى قضية تتمثل وقائعها فى أن شخصاً اشترى قطعة أرض من مصلحة الأملاك الأميرية التى اشترطت عليه فى عقد البيع عدم التصرف فى الأرض قبل الوفاء بالثمن كاملاً ، إلا أن المشترى تصرف فى الأرض قبل اداء الثمن ، ولكن مصلحة الأملاك الأميرية لم تتمسك بحقها فى بطلان التصرف المخالف للشرط المتفق عليه . غير أن الهيئة العامة للاصلاح الزراعى تمسكت بهذا البطلان واعتبرت الأرض باقية على ذمة المتصرف ( المشترى من مصلحة الأملاك) وتدخل فى حساب الحد الأقصى واستولت عليها باعتبارها تزيد عن الحد المقرر قانوناً .

رفضت المحكمة الادارية ذلك مقررة بأنه إذا جاز القول بأن للهيئة العامة للاصلاح الزراعى مصلحة فى الاستيلاء على الأرض موضوع المنازعة فى حالة بطلان التصرف المخالف للشرط المانع ، إلا أن هذا الشرط لم يشرع لحمايتها وبالتالى ليس لها حق المطالبة بالبطلان .

## (ب) حكم التصرف فى المال المملوك على الشيوع :

ثارت المشكلة بمناسبة استيلاء الهيئة العامة للاصلاح الزراعى - تطبيقاً للحد الأقصى للملكية - على حصة مالك على الشيوع ، فباستيلاء الهيئة على الحصة الشائعة أصبحت مالكة على الشيوع مع باقى الشركاء . قام شريك مشتاع آخر ببيع جزء مفرز من العقار المملوك على الشيوع . اعترضت الهيئة على هذا البيع وطالبت بابطاله .

واستندت الهيئة الى الرأى القائل « بأن تصرف الشريك على الشيوع فى جزء مفرز يعتبر غير نافذ تجاه بقية الشركاء لأنهم يمتلكون بمقدار حصتهم فى الجزء الذى تم التصرف فيه مثلما يمتلك الشريك المشتاع المتصرف بمقدار حصته فى بقية أجزاء المال الشائع ، وبالتالى فإن تصرفه يتضمن تصرفاً فى ملك الغير ، ويستطيع

الشركاء أن يرفعوا دعوى الاستحقاق على كل من المتصرف والمتصرف اليه للاعتراف بحقوقهم الشائعة فيما تم التصرف فيه مفرزاً» .

ولكن المحكمة الادارية العليا – عندما عرض عليها الأمر – ذهبت مذهباً مغايراً وقررت « أن تصرف الشريك فى حصة مفرزة يعتبر تصرفاً فيما يملك ، ويكون صحيحاً منتجاً لآثاره دون حاجة الى موافقة بقية الشركاء .

ولا تستطيع الهيئة العامة للاصلاح الزراعى طلب ابطال العقد لأنها حلت محل المالك على الشيوع ، ومن ثم فليس لها من الحقوق اكثر مما يملك . وطلب البطلان قاصر على المتصرف اليه إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة وذلك لدرء الضرر عن المتصرف اليه إذا ما وقع نصيب المتصرف بعد القسمة فى الجزء الذى آل الى غيره .

والأثر الوحيد الذى رتبه القانون على بيع المالك على الشيوع لجزء مفرز من الأرض هو إما تثبيت هذا البيع إذا وقع الجزء المبيع بعد القسمة فى نصيب المتصرف ، وإما انتقال حق المتصرف اليه من وقت التصرف الى الجزء الذى آل الى المتصرف بطريق القسمة .

فإذا لم تكن القسمة قد تمت قبل العمل بقانون الاصلاح الزراعى فإن على الهيئة الطاعنة طبقاً لنص م ٨٢٦ مدنى واللائحة التنفيذية لقانون الاصلاح الزراعى حق اجراء القسمة والتريث فى الاستيلاء حتى تمامها ، فإذا ما وقعت المساحة المبيعة فى نصيب البائعين فإن العقد يكون قد انصب على هذا الجزء المفرز عند القسمة فى نصيب المتصرف وإلا انتقل حق المتصرف اليه الى ما يؤول الى البائعين بموجب القسمة ، وفى كلتا الحالتين فإن العقد موضوع النزاع يكون صحيحاً منتجاً لآثاره قبل المستولى لديه ومن بعده الهيئة العاملة للاصلاح الزراعى التى حلت محله » .

## الفرع الثانى

## يجب أن يكون التصرف ثابت التاريخ

الأصل أن الملكية العقارية لا تنتقل بين الأطراف ولا بالنسبة للغير إلا بالتسجيل ، فالعقد الابتدائى لا ينقل الملكية ، بل يرتب التزاماً بنقلها . وعلى هذا فالعقود المسجلة هى التى يحتج بها قبل الاصلاح الزراعى طالما ابرمت قبل العمل بالقانون ، اما إذا كانت غير مسجلة فإنها لا تؤدى الى اخراج الأرض من ذمة المالك وتدخل فى حساب الحد الأقصى للملكية .

إلا أن قانون الاصلاح الزراعى ، تقديراً لاعتبارات الواقع العملى ، لم يتطلب التسجيل فى التصرف السابق على نفاذه ، واكتفى بأن يكون ثابت التاريخ لمنع التحايل على احكامه ، أى حتى لا يعمد الملاك لتهريب الأرض بعقود عرفية بتواريخ سابقة على نفاذ القانون .

وعلى هذا فإنه لا يُعتد بالتصرفات اللاحقة على نفاذ القانون ( ٢٣ يوليو ١٩٦٩ ) ، ولا يعتد بالتصرفات السابقة على هذا التاريخ إلا إذا كانت مسجلة أو ثابتة التاريخ ، فإن لم تكن كذلك فلا يُعتد بها وتظل الأرض محل التصرف على ذمة مالكها وتدخل فى حساب الحد الأقصى للملكية .

وثبوت التاريخ يمكن ان يتم بإحدى الطرق التى تعرضت لها المادة ١٥ من قانون الاثبات . وهذه الطرق ليست واردة على سبيل الحصر ، وإنما على سبيل المثال . وتقضى المادة ١٥ بانه يكون للمحرر تاريخ ثابت:

١- من يوم أن يقيّد بالسجل المعد لذلك .

٢- من يوم أن يثبت مضمونه فى ورقة اخرى ثابتة التاريخ .

٣- من يوم أن يؤشر عليه موظف عام مختص .

٤- من يوم وفاة أحد ممن لهم على المحرر أثر معترف به ، من

خط أو امضاء أو بصمة ، أو من يوم أن يصبح مستحيلاً على أحد من هؤلاء ان يكتب أو يبصم لعلة فى جسمه .

٥- من يوم وقوع اى حادث آخر يكون قاطعاً فى أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه .

## تطبيقات قضائية لثبوت التاريخ :

لعله من المفيد ايراد بعض التطبيقات العملية التى عُرضت على المحكمة الادارية العليا وأرست من خلالها العديد من الضوابط والمبادئ .

فمثلاً اعتبرت المحكمة ان المحرر ثابت التاريخ فى الحالات الآتية :

- حالة توقيع المشرف الزراعى على العقد بامضائه وخاتم الجمعية ، نظراً لأن المشرف يعتبر موظف عام مختص مسئول عن البيانات الخاصة بالحيازة ، ولا يجوز الطعن فى صحة هذه البيانات إلا بطريقة الطعن بالتزوير المقررة قانوناً .

- حالة تدوين بيانات العقد بسجلات الجمعية التى تستوفى الاجراءات والأوضاع المقررة قانوناً لتحريرها واثباتها ، ثم توقيع الموظفين المختصين على تلك السجلات فى تواريخ سابقة عل نفاد القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

- ارسال حوالة بريدية فى تاريخ معاصر لطلب شهر العقد ، يفيد أن هذا الطلب قد أجرى فى تاريخ معاصر لتاريخ الحوالة ، وخاصة وأن الطلب قد ورد مرافقاً للحوالة البريدية منذ تصديرها وهذا يدل على أن تاريخ العقد سابق ايضاً لهما .

- يكون التصرف ثابت التاريخ من تاريخ تقديم طلب الشهر الى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق ، فهذا الطلب يحدد مضمون التصرف ، وكذلك الحكم إذا ورد مضمون التصرف فى دعوى أمام المحاكم .

ومن الأمثلة التى أكدت فيها المحكمة عدم ثبوت تاريخ المحرر :

- بالرغم من أن العقد يحمل ختم شخص توفى قبل العمل بالقانون ، إلا أن هذا ليس كافياً للقول بثبوت تاريخ العقد ، إذ العبرة بحقيقة التاريخ الذى تم فيه البصم بالختم والتحقق من أن البصم قد اجراه صاحب الختم قبل وفاته ولم يجره غيره بعد الوفاة . وهذا الأمر ، ومع مراعاة أن الختم منفصل عن صاحبه ، لا يمكن الاطمئنان اليه ، فمن السهل الحصول على الختم بعد الوفاة ، ومن ثم فإن الاستناد الى واقعة وضع الختم لا يصح دليلاً على ثبوت التاريخ .

- لا يستفاد ثبوت التاريخ من اخطار البنك للعميل بأنه قد تم صرف قيمة أمر الدفع طالما أن اخطار البنك لم يتضمن بياناً لمضمون العقد ، ولم ترد به اية اشارة الى سبب دفع هذا المبلغ أو مناسبته ، الأمر الذى يحتمل معه أن يكون الدفع نتيجة معاملات أخرى لا علاقة لها بالتصرف .

- سجلات الجمعية التعاونية الزراعية التى لا تستوفى الاجراءات والأوضاع المقررة قانوناً لتحريرها واثبات بياناتها لا تكون لها حجتها فى الاثبات وتكون الورقة باطلة كورقة رسمية ولا يكون لها إلا حكم المحررات العرفية .

كما أن ايداع الايجار بالجمعية المختصة وإن صح دليلاً على حصول الايداع ، فهو ليس دليلاً كافياً على ثبوت تاريخ ما ورد بهذه العقود من بيانات ، وذلك على أساس أن الجمعية غير ملزمة بالتثبت من اشخاص أطراف التعاقد وصفاتهم وسند حيازتهم .

### أثر عدم ثبوت التاريخ على التصرف :

لا يُعتد بالتصرف غير ثابت التاريخ ، ويترتب على ذلك أن الأرض موضوع التصرف تظل على ذمة مالكها ، وتدخل فى حساب ملكيته ، ويمكن الاستيلاء على القدر الزائد عن الحد الأقصى للمقرر قانوناً .

ولكن ما هو أثر ذلك على التصرف والعلاقة بين أطرافه ؟

اجابت محكمة النقض بأن العقد ينفسخ لأن البائع لا يستطيع فى مثل هذه الحالة تنفيذه ، لا لخطأ أو تقصير من جانبه ، وإنما نتيجة استيلاء الاصلاح الزراعى على الأرض الزراعية .

وأن هذا الاستيلاء إنما يستهدف البائع للحد من ملكيته الزائدة عن القدر المسموح بتملكه قانوناً . وينفسخ عقد البيع حتماً ومن تلقاء نفسه بالسبب الأجنبي ، ويترتب على الفسخ عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد ، ويتحمل تبعة الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه عملاً بمبدأ تحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين .

ويلتزم البائع برد الثمن الذى قبضه من المشترى ، ويقع عليه الغرم نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه الذى استحال عليه تنفيذه ، ولا يجديه فى تلك الادعاء بأن المشترى قد أهمل فى تسجيل العقد أو فى اثبات تاريخه .

## الاستثناء الوارد على قاعدة اشتراط ثبوت التاريخ :

طبقاً للمادتين الأولى والثانية من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٩ يُعتد بتصرفات الملاك الخاضعين لقوانين الاصلاح الزراعى ، ولو لم تكن ثابتة التاريخ إذا توافرت فيها الشروط الآتية :

١- أن يكون المالك قد أثبت التصرف فى الاقرار المقدم منه الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى تنفيذاً لأحكام أى من هذه القوانين ، أو أن يكون قد رفعت بشأنه منازعة أمام اللجان القضائية للاصلاح الزراعى حتى ٣١ ديسمبر ١٩٧٧ ، أى يكفى احد الاجرائين : اثبات التصرف فى الاقرار ، أو رفع منازعة بشأنه أمام اللجان القضائية .

٢- يجب الا تزيد مساحة الأرض موضوع كل تصرف على حدة على خمسة أفدنة .

٣- يجب الا يكون التصرف ضمن الحالات التى حسمت بصفة نهائية ، وهى :

- الحالات التى صدر فيها قرار استيلاء نهائى من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى قبل العمل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٧٩ .
- الحالات التى تصبح فيها قرارات اللجان القضائية للاصلاح الزراعى نهائية لعدم الطعن فيها أمام المحكمة الادارية العليا .

- الحالات التى صدرت فيها أحكام من هذه المحكمة فى شأن هذه التصرفات .

والجدير بالذكر أن استثناء هذه التصرفات من قاعدة ثبوت التاريخ يعتبر استثناء من أحكام المادة ٣ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى ، والمادة ٣ من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ فى شأن تعديل بعض أحكام قانون الاصلاح الزراعى ، والمادة ٢ من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها ، والمادة ٦ من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

# المطلب الثانى

## التصرفات الواردة على الملكية بعد نفاذ القانون

بصدور القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وتحديده للحد الأقصى لملكية الفرد والأسرة تصبح المساحات الزائدة عن هذا الحد ملكاً للدولة منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور (٢٣ يوليو ١٩٦٩) . وتتقرر ملكية الدولة على هذه الزيادة منذ ذلك التاريخ ولو لم يتم الاستيلاء عليها بالفعل .

وابتداء من هذا التاريخ لا يجوز للمالك أن يتصرف فى القدر الزائد عن الحد الأقصى ، لأن هذا القدر لم يعد مملوكاً له ، ومن ثم فإذا تصرّف فيه كان التصرف باطلاً ، ولا يعتد به حتى لو كان مسجلاً أو ثابت التاريخ . وتستطيع الهيئة أن تستولى على الأرض موضوع التصرف .

إلا أن القانون استثنى من قاعدة عدم جواز التصرف فى المساحة الزائدة عن الحد الأقصى بعد العمل بالقانون حالتين :

**الأولى** : تصرف الجد الى أحفاده من ولد متوفى .

**الثانية** : تصرف أحد أعضاء الأسرة لعضو آخر فيها بهدف توفيق الأوضاع داخل الأسرة فى حدود الحد الأقصى المسموح به .

# الفرع الأول

## تصرف الجد الى أحفاده القصّر

تقضى الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بأنه « استثناء من أحكام المادتين الأولى والثانية يجوز للجد أن ينقل الى أحفاده القصّر من ولد متوفى – وفى حدود ما كانوا يستحقونه بالوصية الواجبة عند وفاته – ملكية بعض الأراضى الزائدة لديه عن الحد الأقصى لملكيته الفردية ، أو أن يتصرف اليهم فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز له ولأسرته الاحتفاظ بها ، وذلك كله بشرط الا تزيد ملكية أى من المتصرف اليهم على خمسين فداناً ، ولا ملكية الأسرة التى ينتمى اليها على مائة فدان » .

### (أ) وجه الاستثناء والحكمة منه :

يقوم الفرض الذى توخاه المشرع فى حالة وجود أولاد قصّر توفى والدهم حال حياة الجد ، ويمتلك هذا الجد قدراً من الأرض يزيد عن الحد الأقصى المقرر سواء للفرد أو للأسرة .

فهنا يستطيع الجد أن ينقل الى أحفاده القدر الزائد عن الحد الأقصى ، بشرط أن يكون هذا القدر فى حدود ما كان يستحق لهم كوصية واجبة ، وألا يؤدى ذلك الى تجاوز ملكيتهم للحد الأقصى .

وتبرر المذكرة الايضاحية للقانون هذا الاستثناء بقولها أنه وضع رعاية لحق الأولاد القصّر الذين توفى أبوهم أو أمهم حال حياة جدهم ، وهو نفس التبرير الذى يعطى للوصية الواجبة .

ويبدو وجه الاستثناء فى الفرض المذكور من ناحيتين :

**الأولى :** أنه يعتبر استثناءاً على المادة الأولى من نفس القانون التى تتعلق بتحديد الحد الأقصى للملكية ومنع تجاوزه . فمنذ نفاذ القانون يصبح الجزء الزائد عن الحد الأقصى ملكاً للدولة ولا يجوز التصرف فيه . إلا أنه على سبيل الاستثناء أباح القانون للجد أن يتصرف الى الأحفاد بشروط معينة بعد نفاذ القانون .

**الثانية :** أنه يعتبر استثناءاً على المادة الثانية من نفس القانون

التى تتعلق بتحديد من يعتبرون أعضاء الأسرة فى مفهوم قانون الاصلاح الزراعى .

فطبقاً لهذا المفهوم تتكوّن الأسرة - كما رأينا - من الزوج والزوجة والأولاد القصّر ، وإذا مات الأب كوّن الأولاد أسرة مع أمهم ، فإذا ماتت الأم أو تزوجت كوّن أولادها أسرة مستقلة . أى أن الأحفاد لا يدخلون فى أسرة الجد .

وعلى هذا لا يمكن للجد أن يتصرف اليهم تطبيقاً للفرض الذى يجيزه القانون وسنعرض له الا وهو توفيق الأوضاع داخل الأسرة ، أى مكنة التصرف بين أفراد الأسرة فى القدر الزائد عن الحد الأقصى ، وفى حدود هذا الحد ، وذلك لأن الأحفاد ليسوا من أفراد أسرة الجد .

إلا أن القانون اعتبرهم ضمن هذه الأسرة على سبيل الاستثناء وأجاز للجد أن ينقل اليهم بشروط معينة بعض ما يزيد عن الحد الأقصى لملكيته . ومن ناحية أخرى فإنه إذا كانت للأحفاد ملكية خاصة فإنها لا تحتسب ضمن ملكية أسرة الجد ، عند اجراء عملية توفيق أوضاع هذه الأسرة فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز لها تملكها .

### (ب) شروط صحة تصرف الجد الى الأحفاد :

يلزم لصحة تصرف الجد الى أحفاده توافر عدة شروط هى :

١- يجب أن يكون الحفيد المتصرف اليه قاصراً ، لأن تلك الصفة هى الحكمة التى أملت الاستثناء .

٢- يجب أن يكون المتصرف اليه من القصّر الذين يستحقون وصية واجبة . وطبقاً للمادة ١/٧٦ من قانون الوصية ، يلزم توافر ثلاثة شروط لاستحقاق الوصية الواجبة:

أ- أن يكون الحفيد فرعاً لولد مات أثناء حياة الجد حقيقة أو حكماً ( الفقد) . وأولاد الظهور ( من لا ينتسبون للميت بأنثى كابن الابن) يستحقون الوصية مهما نزلت طبقاتهم ، أما أولاد البطون ( من تتوسط بينهم وبين الجد أنثى كأولاد البنت ) فلا يستحق منهم سوى الطبقة الأولى ( ابن البنت وبنت البنت ) ولا يهم ما إذا كان الجد أو الفرع أو الولد ذكراً أو انثى .

ب- يجب الا يكون الحفيد مستحقاً فى تركة الجد بطريق الميراث ، فلو كان وارثاً لما وجبت له الوصية لأنها عوض عما يفوت الفرع من ميراث والده لو بقى حياً .

جـ - يجب الا يكون الجد قد أعطى الحفيد بغير عوض ما يساوى مقدار الوصيبة الواجبة بطريق التصرف بين الأحياء .

٣- يجب الا يزيد مقدار الأرض التى يتصرف فيها الجد الى الحفيد عن مقدار الوصية الواجبة ، اى ينبغى الا تزيد مساحة الأرض عن ثلث ما يملكه الجد ، فالوصية لا تجوز إلا فى حدود ثلث التركة .

وإذا كان الجد قد تبرع الى الحفيد بقدر من الأرض قبل العمل بالقانون ، فإن هذا القدر يدخل فى حساب الثلث ، أى لا يستطيع الجد أن يتصرف اليه إلا فى حدود تكملة الثلث .

٤- يجب الا يترتب على تصرف الجد زيادة ملكية الحفيد عن الحد الأقصى المسموح به قانوناً . اى ينبغى الا يتجاوز مجموع ما يعطيه الجد بالاضافة الى ما كان يملكه الحفيد خمسون فداناً كفرد أو مائة فدان إذا كان ينتمى الى أسرة .

٥- يجب أن يتم تصرف الجد الى الحفيد خلال الستة أشهر التالية لتاريخ العمل بالقانون ، اى من ٢٣ يوليو حتى يناير ١٩٧٠ .

## الفرع الثانى

## توفيق الأوضاع داخل الأسرة

تنص الفقرة الأولى من المادة الرابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على أنه « يجوز لأفراد الأسرة التى تجاوز ملكيتها او ملكية احد افرادها الحد الأقصى المنصوص عليه فى المادة الأولى أن يوفقوا أوضاعهم فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز للأسرة تملكها بالطريقة التى يرتضونها بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ، وعلى الا تزيد ملكية أى فرد منهم على خمسين فداناً » .

يعطى هذا النص افراد الأسرة فرصة توفيق الأوضاع فيما بينهم حتى يمكنهم الاحتفاظ بأكبر قدر ممكن من الأرض دون الاستيلاء عليها من قبل الدولة . ويكون ذلك باجراء تصرفات فيما بينهم يتم بمقتضاها نقل الملكية فى حدود الحد الأقصى المسموح به للفرد أو الأسرة .

ولمعرفة ابعاد هذا الفرض نعرض للحالات التى يتصور فيها حدوثه، ثم نتعرّف على الشروط اللازمة لاجرائه ، ونختم بدراسة مدى تأثير الخضوع للحراسة أو الوفاة على ذلك .

## (أ) حالات توفيق الأوضاع داخل الأسرة :

يمكن أن يتم توفيق الأوضاع داخل الأسرة فى ثلاث حالات هى :

١- أسرة لا تتجاوز ملكيتها المائة فدان ، إلا أن أحد افرادها يمتلك أكثر من خمسين فداناً ، فهنا يستطيع هذا الفرد أن ينقل ما يزيد عن نصابه الى فرد أو عدة افراد من اعضاء الأسرة .

٢- أسرة تتجاوز ملكيتها المائة فدان ، ويمتلك أحد افرادها أكثر من خمسين فدان . فهنا يتم توفيق الأوضاع فيما بين افراد الأسرة من خلال تحديد نصيب كل فرد فى حدود الخمسين فداناً ، بالاضافة الى تجنيب القدر الزائد عن ملكية الأسرة لتستولى عليه الدولة .

٣- أسرة تتجاوز ملكيتها المائة فدان ، إلا أن ما يملكه كل فرد من افرادها لا يزيد عن خمسين فداناً . هنا يمكن لأعضاء الأسرة أن يعيدوا توزيع الأرض فيما بينهم بالطريقة التى يرتضونها ، وتجنيب القدر الزائد عن ملكية الأسرة لتستولى عليه الدولة .

فالقانون يتيح لأعضاء الأسرة حرية التصرف فيما بينهم فى حدود الحد الأقصى المسموح به ، وذلك على نحو يمكنهم من تحديد نصيب كل منهم ، والأرض المراد الاحتفاظ بها ، وتلك التى يمكن للحكومة أن تستولى عليها .

## (ب) شروط توفيق الأوضاع داخل الأسرة :

يتضح من سياق النص أنه لكى يعتد بتوفيق الأوضاع فى الصور السابقة ، يلزم توافر عدة شروط هى :

١- يلزم أن يتم التوفيق بالطريقة التى يرتضيها أفراد الأسرة أى لا بد من توافر الرضاء وأن يكون الرضاء صحيحاً .

وصحة الرضاء تتطلب خلوه من عيوب الارادة ، وصدوره من شخص كامل الأهلية ، وفى حالة نقص الأهلية ( الأولاد القصّر مثلاً) يصدر الرضاء من النائب القانونى .

ولكن هل يلزم اجماع الأسرة ، أى موافقة جميع أفرادها على عملية التوفيق ؟

ذهب البعض الى استلزام الاجماع فى جميع الحالات استناداً الى عبارة النص « يجوز لأفراد الأسرة .... أن يوفقوا أوضاعهم ... بالطريقة التى يرتضونها » فكلمتىّ أفراد ويرتضونها تتسمان بالتعميم، وبالتالى الاجماع ، وهذا هو ما ذهبت اليه المذكرة الايضاحية للقانون .

إلا أننا نرى مع البعض عدم لزوم الاجماع بل يكفى موافقة أطراف التصرف فقط . فالرأى الأول يفسّر النص بطريقة حرفية لا تتفق مع الحكمة منه من جهة ، وتؤدى بنا الى نتائج تخالف المنطق والمبادئ العامة من جهة أخرى .

فالمشرع عندما سمح بتوفيق الأوضاع داخل الأسرة رغب فى التيسير على أفرادها ، والسماح لهم بتملك أكبر قدر ممكن من الأرض فى حدود الحد الأقصى المسموح به . واشتراط الاجماع أمر يتنافى مع ذلك لأن الاجماع أمر يصعب توافره من الناحية العملية .

وعبارة النص لا تحمل معنى الاجماع ، بل تعبّر عن توافر الرضاء ، ويكفى أن يصدر هذا الرضاء من أطراف التصرف فقط ، ولا يلزم رضاء من ليس طرفاً فيه ، واشتراط ذلك فيه تقييد لحرية التصرف التى تمليها المبادئ العامة .

فالأسرة التى لا تزيد ملكيتها عن مائة فدان ، ويمتلك أحد أفرادها أكثر من خمسين فداناً ، وأراد التصرف فى الزيادة لأخيه الذى تسمح ملكيته بتملك هذا القدر ، فالتصرف يتم بين الأخوين ويكفى التراضى بينهما على ذلك ، وليس هناك معنى لتطلب رضاء الآخرين .

إلا أنه من المتصور تطلب الاجماع فى الفرض الذى يكون فيه كل أفراد الأسرة أطرافاً فى التصرف ، فالقاعدة ، أن الشخص لا يتحمل التزاماً ولا يكتسب حقاً إلا برضاه .

٢- ينبغى أن يتم توفيق الأوضاع خلال مدة ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون ، أى فى الفترة من ٢٣ يوليو حتى ٢٢ يناير ١٩٧٠ .

ويشترط القانون أن يكون التصرف المتضمن توفيق الأوضاع ثابت التاريخ، وذلك للتحقق من أنه قد تم ابرامه خلال المدة المذكورة .

٣- يتعيّن على أفراد الأسرة أن يتقدموا الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى خلال الستة أشهر المشار اليها اقراراً عن ملكية الأسرة متضمناً :

- بيان ملكية كل فرد من الأسرة فى تاريخ العمل بهذا القانون .

- بيان المائة فدان التى انعقد رأيهم على الاحتفاظ بها ، وتحديد مساحة الأراضى الزائدة الخاضعة للاستيلاء .

- بيان ما صارت اليه ملكية كل منهم فى نطاق المائة فدان المحتفظ بها طبقاً للتصرفات التى تمت توفيقاً للأوضاع فيما بينهم ، وبما لا يتجاوز معه ملكية أى فرد منهم الخمسين فداناً .

## (جـ) أثر عدم توفيق الأوضاع داخل الأسرة :

إذا توافرت الشروط السابقة وقع توفيق الأوضاع داخل الأسرة صحيحاً واعتد به القانون :

وتواجه المادة الخامسة الفرض العكسى بقولها : « إذا لم يتم التراضى بين أفراد الأسرة خلال المدة المحددة ... على توفيق أوضاعهم فى نطاق المائة فدان التى يجوز للأسرة تملكها ، تستولى الحكومة أولاً على ما يجاوز الحد الأقصى للملكية الفردية لدى كل من توجد لديه منهم هذه الزيادة ، فإذا ظلت الأسرة رغم ذلك مالكة لما يجاوز المائة فدان يصير الاستيلاء على مقدار الزيادة لدى جميع أفراد الأسرة بنسبة ما يملكه كل منهم بعد هذا الاستيلاء الأول » .

تستولى الحكومة على كل ما يزيد عن الحد الأقصى لملكية الفرد

أو ملكية الأسرة . ويتصور وجود هذه الزيادة بعد توفيق الأوضاع داخل الأسرة ، إلا أن ميزة التوفيق تبدو فى تجنيب هذا القدر سلفاً .

أما فى حالة عدم توفيق الأوضاع فإن الحكومة تبدأ أولاً : فى الاستيلاء على ما يجاوز الملكية الفردية لدى كل منهم ، ثم تستولى ثانياً على مقدار الزيادة لدى جميع أفراد الأسرة بنسبة ما يملكه كل منهم بعد هذا الاستيلاء الأول .

مثال ذلك : أسرة مكونة من زوج يملك ٨٠ فدان ، وزوجة تملك ٦٠ فدان وولدين قصّر يملك كل منهما ٣٠ فدان ، بعد توفيق الأوضاع بينهم تصبح ملكية كل منهم ٥٠ فدان ، وإجمالى ملكية الأسرة ٢٠٠ فدان ، يجب الاستيلاء منها على مائة فدان ، تؤخذ منهم بنسبة ملكياتهم بعد التوفيق ، أى بالتساوى فيؤخذ من كل فرد ٢٥ فدان .

أما فى حالة عدم توفيقهم للأوضاع فيما بينهم فإن الحكومة تبدأ فى الاستيلاء على الزيادة فى الملكية الفردية ، أى يؤخذ من الزوج ٣٠ فدان ، والزوجة عشرة أفدنة . يصبح اجمالى ملكية الأسرة بعد ذلك ١٦٠ فدان ، تستولى الحكومة على ٦٠ فدان منها بنسبة نصيب كل منهم بعد الاستيلاء الأول ، أى بنسبة ٥ : ٥ : ٣ :٣ ، فيؤخذ من كل من الزوج والزوجة ١٨,٧٥ ( ١٨ فدان و١٨ قيراط) ويؤخذ من كل ولد ١١,٢٥ (١١ فدان و٦ قراريط) .

### (د) أثر الخضوع للحراسة على توفيق الأوضاع داخل الأسرة :

يترتب على وضع الشخص تحت الحراسة أن تغل يده عن ادارة أمواله أو التصرف فيها ولا يكون له حق التقاضى بشأنها .

لهذا يثور التساؤل بالنسبة للمالك الخاضع للحراسة وتزيد ملكيته عن الحد الأقصى المقرر قانوناً . هذا المالك لا يستطيع ابرام التصرفات التى تمكنه من توفيق الأوضاع داخل أسرته خلال مدة الستة أشهر التى حددها القانون لأنه تحت الحراسة . فهل يسقط حقه فى ذلك أم يبدأ حساب المدة من تاريخ رفع الحراسة عنه ؟

الأصل أن مدة الستة أشهر المقررة لتوفيق الأوضاع تعتبر ميعاد سقوط ، ومن ثم لا تقبل الوقف أو الانقطاع ، وعلى هذا يسقط الحق فى توفيق الأوضاع بمرور هذه المدة . وينبغى على الحارس المعيّن على أموال الخاضع للحراسة بوصفه النائب القانونى عنه أن يقوم بتوفيق الأوضاع فى المدة المقررة قانوناً.

إلا أن المشرع مراعاة لاعتبارات العدالة نص فى المادة ١٦ من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ على أن تمد جميع مواعيد سقوط الحق وجميع مواعيد الاجراءات التى تسرى ضد الأشخاص الخاضعين للحراسة مادامت أموالهم خاضعة لأحكام هذا الأمر . وعلى هذا فإن مدة الستة أشهر التى يجوز توفيق الأوضاع خلالها لا تبدأ إلا من تاريخ انتهاء الحراسة بالنسبة للملاك الخاضعين لها وقت العمل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

فالمشرع قد راعى فى هذا الحكم اعتبارات العدالة والواقع العملى ، وذلك بتمكين المالك من ممارسة حقه بنفسه ، لأن الحارس الذى ينوب عنه خلال فترة الحراسة لن يقوم غالباً بهذا ، وإذا قام بذلك فلن يكون ذلك بالطريقة المُرضية لأن الأمر لا يعنيه .

إلا أن تساؤلاً آخر فرض نفسه ، هى يبدأ سريان مدة الستة أشهر من تاريخ القرار رفع الحراسة ؟ أم من تاريخ الرفع الفعلى لها وتسليم الأموال الى من كان خاضعاً لها ؟ فقد ترفع الحراسة ، إلا أن الأموال تظل محجوزة تحت يد الحراسة مدة طويلة .

الأصل أن الحراسة تنقضى بصدور قرار برفعها ، أو بوفاة الشخص الخضاع لها ، وتؤول أمواله الى ورثته وتسلم اليهم ، لأن الحراسة اجراء يستهدف الشخص لا المال .

وعلى هذا فالمنطق القانونى يقتضى القول بأن مدة الستة أشهر تبدأ فى السريان من تاريخ رفع الحراسة ( صدور القرار أو وفاة الخاضع لها) ، ولا يؤثر احتجاز الحراسة للأموال ، فهذا لا يمنع الورثة من التصرف فيها ، ومن حقهم فى رفع دعوى الاستحقاق فى مواجهة لاسترداد هذه الأموال .

إلا أنه مراعاة لاعتبارات العدالة والواقع أفتت الجمعية العمومية لقسميّ الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بأن مواعيد توفيق الأوضاع تبدأ فى السريان من تاريخ الرفع الفعلى للحراسة وتسلم الورثة للأموال .

### (هـ) أثر الوفاة على الحق فى توفيق الأوضاع :

يقوم الفرض فى حالة تملك الشخص لأكثر من مائة فدان ، ثم وفاته خلال مدة الستة أشهر التى حددها القانون لتوفيق الأوضاع قبل اتمام التوفيق ، فهل ينتقل الحق فى اجراء التوفيق الى الورثة أم لا ؟

إذا كان المتوفى مالكاً لسبعين فداناً ، فهل يمكن لأفراد الأسرة أن يوفقوا أوضاعهم بالنسبة للقدر الزائد ( ٢٠ فدان) كما لو كان المالك حياً أم تستولى الدولة على هذا القدر .

ذهب اتجاه الى أن القدر الزائد عن الحد الأقصى لا يكون مملوكاً للمالك ، ولا يدخل بالتالى فى تركته ولا يؤول الى الورثة لأن قانون الاصلاح الزراعى جعل من الدولة مالكة للقدر الزائد عن الحد الأقصى منذ تاريخ العمل بالقانون ، وتتحدد هذه الملكية وفقاً لما يسفر عنه توفيق الأوضاع .

وعلى هذا فالقدر الزائد ( ٢٠ فدان) لا ينتقل الى الورثة ، ولكن ينتقل اليهم مجرد الحق الذى كان للمتوفى فى توفيق الأوضاع . ومن ثم يكون للورثة أن يتصرفوا خلال المدة المحددة فى القدر الزائد لأفراد الأسرة القصّر تطبيقاً لتوفيق الأوضاع وطبقاً للشروط السابق ذكرها فإذا لم يتم التوفيق استولت الحكومة على القدر الزائد .

والنقد الموجه الى هذا الرأى انه ، بينما يعترف بانتقال الحق فى توفيق الأوضاع الى جميع الورثة فلماذا يقتصر اعماله على البلّغ منهم، فالقصّر يرثون تماماً كما يرث البلّغ . هذا بالاضافة الى أن الأولاد البلغ ليسوا من أسرة المتوفى فى مفهوم قانون الاصلاح الزراعى فكيف يتسنى لهم أن يوفقوا أوضاعهم مع أخوة لهم ليسوا من نفس الأسرة، والمعلوم أن توفيق الأوضاع لا يكون إلا بين أعضاء الأسرة فقط .

لهذا فإننا نرى مع البعض أن الأرض تظل على ملك المالك خلال فترة توفيق الأوضاع بدليل أحقيته فى التصرف فيها لتوفيق الأوضاع داخل الأسرة . ويصعب القول بملكية الدولة للأرض الزائدة خلال هذه الفترة لأنه لا يتم تعيينها قبل توفيق الأوضاع . وعلى هذا فوفاة المالك يترتب عليها انتقال كل أرضه الى الورثة وتوزع عليهم ، مما قد يؤدى الى عدم وجود زيادة عن الحد الأقصى ، ولا تثور الحاجة الى توفيق الأوضاع داخل الأسرة .

أما إن بقيت هناك زيادة عن الحد الأقصى للفرد أو الأسرة بعد توزيع التركة فإن القواعد السابقة تطبق ، أى أن أفراد الأسرة ( الزوجة والأولاد القصّر) يمكنهم توفيق الأوضاع فيما بينهم ، ومن يخرج عن مفهوم الأسرة كالأولاد الراشدين ، فتخضع ملكياتهم للحد الأقصى الخاص بالملكية الفردية ، هذا ما لم يكونوا قد تزوجوا وكونوا أسراً مستقلة ، فهنا يطبق عليهم الحد الأقصى لملكية الأسرة .

## المبحث الثانى
## تطبيق الحد الأقصى على الملكيات المستقبلة

القاعدة أن القانون يطبق بأثر مباشر ، أى يعمل به من تاريخ نفاذه. وعلى هذا فابتداء من ٢٣ يوليو ١٩٦٩ لا يجوز أن يملك الفرد من الأراضى الزراعية ما يزيد على خمسين فداناً ، وليس للأسرة أن تمتلك منها ما يزيد على مائة فدان ، فالقانون عند تطبيقه ينقص الملكية الى الحد الأقصى ، ويمنع زيادتها مستقبلاً عن هذا الحد .

ولتبيّن أبعاد هذا الحظر ، يجب التفرقة بين الأسباب الارادية لزيادة الملكية ، والأسباب غير الارادية لذلك .

# المطلب الأول
## الأسباب الارادية لزيادة الملكية

تكمن الأسباب الارادية لكسب الملكية أساساً فى العقد ، والشفعة تأخذ حكم العقد باعتبارها أولوية معطاة لشخص فى شراء عقار معيّن .

والعقد باعتباره مجهود ارادى يسعى فيه الشخص بارادته الى زيادة ما يملكه من الأراضى الزراعية عن الحد الأقصى المقرر قانوناً ، يعتبر باطلاً . والعقد المقصود هو كل عقد ناقل للملكية سواء كان بيعاً أو مقايضة أو هبة .

وقد نصت على هذا الحكم صراحة المادة الأولى من القانون ٥٠ بقولها أن « كل تعاقد ناقل للملكية يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام (المحددة للملكية ) يعتبر باطلاً ولا يجوز شهره » . فالعقد يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً لتعلق الأمر بالنظام العام . والبطلان لا يتعلق إلا بالعقود التى يكون من شأنها زيادة الحد الأقصى للملكية بطبيعة الحال .

وتثور بهذه المناسبة عدة تساؤلات حول حكم العقد الذى أبرم قبل العمل بالقانون ، ويؤدى الى زيادة الملكية عن الحد الأقصى ، وذلك الذى أبرم بعد العمل بالقانون ، ويؤدى الى نفس النتيجة وأخيراً عن مدى جواز الأخذ بالشفعة التى تؤدى الى زيادة الملكية .

### (أ) العقود المبرمة قبل العمل بالقانون :

لا خلاف حول صحة العقد الذى أبرمه المالك وسجله قبل نفاذ القانون ( ٢٣ يوليو ١٩٦٩) ، فهذا العقد ينتج أثاره كاملة حتى لو كان من شأنه زيادة الملكية عن الحد الأقصى المقرر قانوناً ، فهذا القدر الزائد يخضع لاستيلاء الدولة .

- ولا خلاف كذلك حول بطلان العقود التى أبرمت قبل العمل بالقانون ، ولم تكن ثابتة التاريخ ، إذا كان من شأنها أن تؤدى الى زيادة

ملكية المشترى عن الحد الأقصى . فهذه العقود تعتبر باطلة ولا يجوز شهرها .

- إلا ان الخلاف قد قام حول مدى صحة العقود التى أبرمت قبل العمل بالقانون ، وكانت ثابتة التاريخ ، ولكنها غير مسجلة إذا كان من شأنها زيادة الملكية عن الحد الأقصى .

حسمت محكمة النقض الخلاف الذى نشب بين الفقهاء مقررة صحة هذه العقود ، فقضت بأنه إذا كان التصرف ثابت التاريخ ... فإنه يظل على أصله قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى . فإذا كان التصرف قد وقع صحيحاً طبقاً لأحكام القانون المدنى ، فإنه يبقى على صحته ملزماً لعاقديه ، ويسرى قبل جهة الاصلاح الزراعى ، ويجوز شهره بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى ، ولو كان من شأنه أن يجعل المتصرف اليه مالكاً لأكثر من مائتىّ فدان ، وفى هذه الحال تخضع الزيادة لأحكام الاستيلاء المقررة فى القانون ، ويجرى الاستيلاء عليها لدى المتصرف اليه .

واستندت المحكمة الى أن القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ قد قضى على كل شك حول ذلك بتأكيده أن العقد الثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليو ١٩٥٢ يظل بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى ملزماً لطرفيه ، وواجب الاحترام ، ويلزم المشترى بالوفاء بالثمن المتفق عليه ، حتى ولو كان يترتب على تنفيذ هذا العقد زيادة ما يملكه عن الحد الأقصى للملكية .

وتستطرد المحكمة بقولها : الأصل أن عقد البيع متى استكمل شروط صحته وفقاً لأحكام القانون المدنى فإنه سلمت له قوته الملزمة بين عاقديه وتنتقل به الملكية متى أشهر إلا إذا حال دون ذلك الصالح العام ومؤدى نفاذ مثل هذا العقد قبل جهة الاصلاح الزراعى انتفاء ذلك الصالح العام الذى يمكن أن يتأثر به العقد أو يحول دون تسجيله ... وليس فى اعتبار هذا التصرف صحيحاً ونافذاً ما يتعارض مع قاعدة تحديد الملكية الزراعية مادام الاستيلاء سيقع فى النهاية على القدر الزائد عن هذا الحد لدى المتصرف اليه .

وتنتهى المحكمة الى انه إذا كان الأمر كذلك فإن القول بانفساخ العقد محل النزاع لاستحالة تنفيذه يكون لا سند له فى أحكام القانون المدنى ، ولا يغيّر من الأمر أن يكون مآل هذه الأطيان الى الاستيلاء ، لأن هذه النتيجة مهما كان فيها من ضرر للمشترى فإنما هى من آثار تطبيق قانون الاصلاح الزراعى ولادخل للبائع فيها (١) .

## (ب) العقود المبرمة بعد العمل بالقانون :

صراحة النص لا تحتمل خلافاً حول بطلان العقود التى تؤدى الى زيادة ملكية المتصرف اليه عن الحد الأقصى ، ولا يجوز شهر مثل هذه العقود .

إلا أن التساؤل قد ثار بالنسبة للعقد الذى يؤدى الى تكملة ملكية المالك وتجاوز ها للحد الأقصى . مثال ذلك : شخص يملك ٤٠ فدان ثم يشترى ٢٠ فدان ، فهل يبطل العقد كله أم يبطل فى حدود عشرة أفدنة فقط ؟

قضت المحكمة الادارية العليا بأن هذا العقد يعتبر باطلاً اعمالاً لحكم المادة الأولى من القانون ، ولا يسوغ القول ببطلانه بالنسبة للقدر الذى يجعل المتصرف اليه يجاوز النصاب الجائز تملكه ، ذلك أن النص على البطلان عام مطلق ، والقاعدة أن المطلق يجرى على اطلاقه مالم يرد ما يخصصه (٢).

ولا نتفق مع المحكمة فيما ذهبت اليه ، ونرى مع غالبية الفقه أن العقد يعتبر باطلاً فى شق منه فقط ، الشق الذى يؤدى الى مخالفة حكم القانون أى الذى يؤدى الى تجاوز الحد الأقصى للملكية .

أما الباقى من العقد فيظل صحيحاً تطبيقاً للمبادئ العامة فى اعمال البطلان التى نصت عليها المادة ١٤٣ مدنى وخاصة ما يتعلق منها بنظرية انتقاص العقد .

إلا أنه يشترط لانتقاص العقد شرطان :

---

(١) نقض ١٩٧٧/٤/٥ س٢٨ ص ٩٠٩ - نقض ١٩٧١/٣/٢ س٢٢ ص ٢٤٤ ، نقض ١٩٦٩/١٢/١٨ س١٥ ص٥٩٣.

(٢) الادارية العليا فى ١٩٧٧/٧/٣١ المجموعة طعن ١٧٩ ص٤٤٣ .

– أن يكون محل العقد مما يقبل الانقسام بطبيعته ، أى أن تكون الصفقة قابلة للتجزئة ، كأن تكون الأرض قطع منفصلة أو تقبل التقسيم الذى لا يضيرها . والقابلية للتجزئة تعتبر من مسائل الواقع التى يقدرها قاضى الموضوع تبعاً للظروف .

– يجب ألا يتعارض انتقاص العقد أو تجزئة الصفقة مع قصد المتعاقدين .

فإذا كانت الصفقة وحدة واحدة لا تقبل التجزئة أو تبيّن أن أياً من العاقدين ما كان ليرضى ابرام العقد بدون الجزء الذى وقع باطلاً ، فإن البطلان لا بد أن يمتد الى العقد كله ، ولا يقتصر على هذا الجزء وحده.

وقولنا بأن البطلان لا يرد إلا على الجزء من العقد الذى يؤدى الى تجاوز الحد الأقصى لا يتعارض مع نص الشرع على بطلان التصرف المخالف للحد الأقصى للملكية، بل يتفق مع مضمونه والحكمة منه ، لأن النص لا يهدف الى بطلان كل تصرف ناقل للملكية بل ذلك الذى يؤدى الى تجاوز الحد الأقصى .

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بأن الأصل فى قواعد القانون الخاص هو تغليب سلطان الارادة التى تعتبر شريعة للمتعاقدين ، ويترتب على ذلك اعتبار أن الأصل فى العقود هو الصحة متى انصرفت ارادة المتعاقدين اليها ، وان البطلان هو الاستثناء ولا يكون إلا فى حدود القيد الوارد بالنص لترتيب أثره مع وجوب عدم التوسع فى تفسيره ، وأخذاً بهذه القواعد فى التفسير فإن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على انه « لا يجوز لأى فرد أن يمتلك من الأراضى الزراعيةوما فى حكمها أكثر من خمسين فداناً ، وكل تعاقد ناقل للملكية يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام يعتبر باطلاً ، ولا يجوز شهره » ، يدل على أن النهى وارد من المشرع على تجاوز الملكية لهذا القدر وان البطلان يشوب العقد فيما يترتب عليه وقوع المخالفة ، اما ما لا يترتب عليه وقوع المخالفة فإنه يكون صحيحاً بحسب الأصل إلا إذا كان محل التعاقد غير قابل للتجزئة بطبيعته أو بحسب ارادة عاقديه أو كان غير قابل لها بحكم القانون – كما فى حالة طلب أخذ

للبيع بالشفعة – لما كان ذلك ، وكان محل العقد موضوع النزاع أرضاً زراعية مما يقبل التجزئة بطبيعته ، فإ الحكم المطعون فيه، إذ قضى ببطلان العقد جميعه دون الوقوف به عند الحد الذى لا يجاوز الطاعن به الحد الأقصى للملكية بمقولة عدم قابلية الصفقة للتجزئة دون أن يبين سبب عدم قابليتها لذلك ، يكون معيباً بالقصور ومخالفة القانون (١) .

### (ج) الشفعة :

تعتبر الشفعة سبباً من أسباب كسب الملكية، وهى رخصة يحل بمقتضاها الشفيع محل المشترى فى عقد البيع ، أى أن الشفيع تكون له الأولوية فى شراء العقار المبيع .

وعلى هذا فإن الشفعةتأخذ حكم العقد لأن الملكية فى هذه الحالة تكتسب بعمل ارادى من جانب الشفيع ، ومن ثم لا يمكن اعمال الشفعة إذا كان من شأنها أن تؤدى الى تملك الشفيع لأكثر من الحد الأقصى للملكية .

وهذا ما اكدته محكمة النقض بقولها : أن الشفعة وإن كانت سبباً مستقلاً لكسب الملكية ، إلا انها تأخذ حكم العقد ، إذ بحكم الشفعة تكون الملكية قد اكتسبت بعمل ارادى من جانب الشفيع وهو ما هدف المشرع الى تحريمه إذا كان الشفيع يملك قبل الحكم بالشفعة أكثر من مائتىّ فدان . وان اباحة تملك ما يزيد على مائتىّ فدان بالشفعة يعتبر تحايلاً على أحكام القانون (٢) .

---

(١) نقض ١٩٨٥/٤/٢٨ س ٢٦ ص٦٧٦ .

(٢) نقض ١٩٧١/١٢/٩ س٢٧ ص١٧٣٣ . صدر هذا الحكم تطبيقاً للقانون الذى كان يحدد ملكية الفرد بمائتىّ فدان .

## المطلب الثانى

## الأسباب غير الارادية لزيادة الملكية

قد يرجع اكتساب الملكية الى أسباب أخرى غير العقد ، أسباب غير ارادية ، أى دون سعى ايجابى من جانب الشخص مثل الميراث والوصية والالتصاق والتقادم .

وقد نص القانون على هذه الأسباب وحكمها فى المادة ٧ بقوله : «إذا زادت – بعد العمل بهذا القانون – ملكية الفرد عن خمسين فداناً بسبب الميراث أو الوصية أو غير ذلك من طرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد ، أو ملكية الأسرة على المائة فدان بسبب من تلك الأسباب أو بسبب الزواج أو الطلاق ، وجب تقديم اقرار – الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى – عن الملكية بعد حدوث الزيادة وذلك خلال المواعيد ، ووفقاً للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية » .

« ويجوز للفرد أو الأسرة التصرف فى القدر الزائد – بتصرفات ثابتة التاريخ – خلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة ، وإلا كان للحكومة أن تستولى نظير التعويض المنصوص عليه فى المادة ٩ على مقدار الزيادة اعتباراً من تاريخ انقضاء تلك السنة » .

ويكون لأفراد الأسرة أن يعيدوا توفيق أوضاعهم فى نطاق ملكية المائة فدان التى يجوز للأسرة تملكها ، وذلك بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال السنة المشار اليها ، وتطبق فى شأنهم فى هذه الحالة – أحكام المادة ٤ .

فإذا لم يتفق أفراد الأسرة على توفيق أوضاعهم خلال تلك السنة تطبق فى شأنهم أحكام المادة ٥» .

وقبل أن نتناول الأسباب غير الارادية لكسب الملكية نعرض للحكم الذى خصها به القانون .

### (أ) حكم زيادة الملكية بسبب غير تعاقدى :

إذا كان القانون قد قرر بطلان العقد الذى يؤدى الى زيادة الملكية ،

إلا أنه بالنسبة للأسباب غير الارادية رتب عليها آثارها العادية سواء فى كسب الملكية أو زيادتها بالنسبة للفرد أو الأسرة .

وليس معنى ذلك أن تستمر هذه الزيادة ، بل ينبغى تقديم اقرار عنها ، ثم تعطى للمالك مهلة سنة يستطيع خلالها التصرف فى القدر الزائد ، وله كذلك الحق فى توفيق الأوضاع داخل الأسرة طبقاً للشروط السابقة ، وفى جميع الحالات ينبغى أن تكون التصرفات ثابتة التاريخ . وفى حالة عدم التصرف أو التوفيق تستولى الدولة على ما يزيد عن الحد الأقصى .

### (ب) الميراث والوصية والالتصاق والتقادم :

عدَّد النص هذه الأسباب صراحة كأسباب غير ارادية لكسب الملكية ، ورتب عليها الحكم السابق ، أى يعتد بآثارها مؤقتاً إذا أدت الى تجاوز الحد الأقصى للملكية ، الى أن يتم التصرف فى هذه الزيادة وإلا خضعت للاستيلاء .

### (ج) الزواج والطلاق :

بالرغم من أن الزواج والطلاق لا يعتبران من أسباب كسب الملكية، إلا أن قانون الاصلاح الزراعى قد اعتد بهما وأعطاهما حكم الأسباب غير الارادية لكسب الملكية ، إذ قد يترتب عليهما زيادة ملكية الأسرة . ولا يمكن اعتبارهما أسباباً ارادية ، فالارادة تلعب دوراً هاماً فى احداث الزواج أو الطلاق ، إلا أن الآثار المالية يرتبها القانون ولا تكون مقصودة لذاتها .

**مثال ذلك** : زواج رجل له أولاد قصَّر من زواج سابق من امرأة راشدة تمتلك ٤٠ فدان . فهنا تصبح ملكية الأسرة ١٢٠ فدان إذا كانت ملكية الأب وأولاده ٨٠ فدان . فالزواج كان سبباً لكسب الملكية وزيادتها عن الحد الأقصى .

وقد يكون الطلاق بدوره سبباً فى زيادة ملكية الأسرة عن مائة فدان .

**مثال ذلك** : الأولاد القصَّر الذين مات أبوهم وتزوجت أمهم فهم

يكوّنون أسـرة مسـتقلة . نفـترض أن ملكيتـهم ٨٠ فدان ، فإذا طلقت الأم بعـد ذلك وعـادت اليـهم بملكيتـها الزراعية ( ٣٠ فـدان) فإن ذلك يؤدى الى تجـاوز ملكيـة الأسـرة الجـديدة الحـد الأقـصى للمقـرر قـانونـاً (١١٠ فدان ) .

### (د) بطلان عقد البيع كسبب لزيادة الملكية :

يتمـثل الفرض فى أن عـقد بيع تم ابرامـه قبل العمل بـالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، وتم الاعتداد بهذا البيع لأنه كان مسـجلاً أو ثابت التاريخ . تم ابطال العقد واعتباره كأن لم يكن بعد العمل بالقانون ، وترتب على ذلك عـودة الملكية الى البائع ، فـزادت ملكيتـه عن الحـد الأقصى المقـرر قـانونـاً ، ثار التسـاؤل حول طبيعة ملكيـة الأرض العائدة للمـالك ، هل هى ملكية أصيلة أم ملكية طارئة ؟

الفـارق بين الاثنين يعد علـى درجة كـبيـرة من الأهـمية ، فإذا قلنا بأن الملكية طارئة مسـتجدة فـإن البائع يمـكنه التصـرف فيمـا يزيد عن الحـد الأقـصى خـلال مـدة سنة ، ويمكنـه كـذلك توفـيق الأوضـاع داخل أسـرته .

أما إذا اعتـبرناها ملكية أصلية فلن يكون للبـائع حق التصرف فى القـدر الزائد ، وكل ما له هو توفـيق الأوضاع داخل الأسـرة خلال مـدة السنة شهـور التالية لنفاذ القانون ، وغالباً مـا تكون هـذه المدة قد انتهت مما يؤدى الى اسـتيلاء الدولة على القدر الزائد . فـالمالك لا يسـتطيع فى هـذا الفرض أن يتصرف فى القدر الزائد .

اتجه البـعض الى أن الملكية هنا تعـتبر ملكيـة أصلية لأن مقـتضى المبادئ العامة أن البطلان يرتب عـودة الملكية الى المالك بأثر رجعى ، أى كأن التـصرف لم يكن . ولكن المالك كـان فى وضـع لا يستطيع مـعه أن يتصـرف فى أرضه على نحو يمكنه من الاسـتفادة من توفـيق الأوضاع داخل أسرته خلال مدة السنة أشهر ، فالمالك لا يستطيع التصرف قبل الحكم بالبطلان وشطب تسجيلات العقد الباطل .

لهذا يـرى أصحاب هذا الـرأى أن المالك يسـتـفيد مـن مهلة ٦ أشـهر

جديدة ، تبدأ فى السريان من تاريخ الحكم ببطلان العقد ، أو من تاريخ شطب تسجيله إذا كان قد سجل .

إلا أننا نرى مع البعض أن الملكية هنا تعتبر طارئة ، إذ لا يمكن اعمال المبادئ العامة فى هذا الصدد ، وإلا أدى بنا الأمر الى نتائج غير عادلة . فالقانون الزراعى يتمتع بذاتيته واستقلاله . والمشرع فى قانون الاصلاح الزراعى يراعى الاعتبارات العملية واعتبارات العدالة فى كثير من الأحيان على حساب المنطق القانونى .

فنجده قد اعتبر الزواج والطلاق من أسباب كسب الملكية وهذا ما يخالف المبادئ العامة ، ونجده يأخذ بمفهوم خاص للأسرة وهكذا .

ومن العدل اعتبار الملكية طارئة حتى يستطيع المالك أن يتصرف فيها خلال سنة أو يوفق الأوضاع داخل أسرته . فقد كانت هناك عقبة تمنعه من الاستفادة من هذه الرخص وقت صدور القانون ، فهو لا يستطيع القيام بذلك قبل الحكم بالبطلان وشطب التسجيلات .

## (د) عودة الملكية بسبب رفع الحراسة :

بعد أن آلت ممتلكات بعض الأشخاص الى الدولة عقب فرض الحراسة عليهم ، صدرت عدة قرارات من رئيس الجمهورية برد الأراضى الى بعض الملاك . فثار التساؤل حول طبيعة ملكيتهم لهذه الأرض بعد تملك الدولة لها ، هل هى ملكية أصلية أم ملكية طارئة ؟

ذهب البعض الى القول بأن القرار الجمهورى برد الأرض الى أصحابها يعتبر قراراً كاشفاً ، وتعتبر ملكية المالك مستمرة لأرضه وكأنها لم تنزع منه ، ويستطيع أن يطالب بريع الأرض من تاريخ فرض الحراسة .

ونؤيد الرأى الراجح الذى أفتت به الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة . ومقتضاه أن ملكية هذه الأراضى كانت قد انتقلت الى الدولة ، فإذا ما صدر قرار جمهورى برد الأرض الى أصحابها ، فإن الملكية تنتقل اليهم من الدولة من جديد ، منذ صدور القرار ، أى أن الملكية تكون طارئة بناءاً على قرار منشئ .

ويترتب على ذلك أن المالك يستطيع أن يتصرف فى القدر الزائد من الأرض عن الحد الأقصى ( بعد عودة الأرض اليه) ويمكنه توفيق الأوضاع داخل أسرته ، ولكن مواعيد ممارسة هذه الرخص تبدأ فى السريان ليس من تاريخ نفاذ القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، بلا من تاريخ صدور القرار الجمهورى برد الأرض .

# المبحث الثالث

## مصير الأرض الزراعية التى تجاوز الحد الأقصى

يقضى قانون الاصلاح الزراعى باستيلاء الدولة على الأرض التى تجاوز الحد الأقصى للملكية . هذا الاستيلاء يتم طبقاً لاجراءات معينة قد تطول فترة من الزمن مما يثير التساؤل حول حكم الأرض خلال هذه الفترة ، والوقت الذى تنتقل فيه الملكية الى الدولة .

ويثير الاستيلاء كذلك تساؤلات أخرى حول كل من : التعويض الذى قد يستحقه الملاك مقابل الاستيلاء على أراضيهم ، مصير الحقوق العينية التبعية المحملة بها الأراضى المستولى عليها ، وأخيراً ما هو مصير تلك الأراضى بعد الاستيلاء ؟

# المطلب الأول

## استيلاء الدولة على القدر الزائد عن الحد الأقصى

### (أ) اجراءات الاستيلاء :

تقضى المادة السادسة من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بأن تستولى الحكومة خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون على الأراضى الزائدة عن الحد الأقصى للملكية المقرر قانوناً .

وحتى تتمكن الهيئة العامة للاصلاح الزراعى من القيام بعمليات الفحص والتحقق بالنسبة لكل الحالات التى يحتمل تطبيق القانون

عليها ، فرض القانون التزاماً بتقديم اقرار عن الملكية على من تجاوز ملكيته الحد الأقصى ، أو من يُحتمل أن تحدد ملكيته .

لهذا نجد أن هناك ثلاثة أنواع من الاقرارات التى يجب تقديمها الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى :

١- الاقرار بالزيادة عن الحد الأقصى للملكية وقت العمل بالقانون .

٢- الاقرار بنتائج توفيق الأوضاع داخل الأسرة والتصرفات الجائزة خلال فترة السنة فى الملكيات الطارئة بعد نفاذ القانون .

٣- الاقرار بالزيادة الطارئة فى الملكية عن الحد الأقصى وسبب الزيادة .

والالتزام بتقديم الاقرار يقع على عاتق المالك الفرد عن ملكيته التى تجاوز الحد الأقصى ، وعلى عاتق المسئول قانوناً عن الأسرة عن ملكية الأسرة ويجب تقديم الاقرار خلال مهلة معينة متضمناً البيانات التفصيلية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وقد نصت المادة ١٥ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ على جزاءات جنائية ( الحبس وغرامة قدرها ٥٠٠ جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين)، تطبق على من امتنع عن تقديم الاقرار أو أغفل بيانات جوهرية ، أو أدلى ببيانات غير صحيحة .

ويترتب على الحكم بالعقوبة الجنائية مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها ، واهدار حق الفرد أو الأسرة فى اختيار الأرض التى يجوز الاحتفاظ بها ، أو اهدار حق الأسرة فى الاحتفاظ بمائة فدان .

ومع ذلك يعفى من العقوبة الأصلية والعقوبات التبعية من بادر من تلقاء نفسه بالرجوع عن المخالفة التى ارتكبها ، وأبلغ أمرها الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى قبل اكتشافها لها بمعرفتها .

وفى حالة زيادة الملكية بأسباب غير ارادية ( وصية ، ميراث ، ....)

بعد العمل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ عن الحد الأقصى وجب تقديم اقرار عن ذلك خلال شهرين من تاريخ علمه بقيام سبب الملكية . ويجب تقديم اقرار آخر عند انتهاء مدة السنة التى رخص فيها المشرع بالتصرف فى الزيادة عن التصرفات التى تمت . ويقدم مع الاقرار السند المثبت لسبب الزيادة وصور من العقود المبرمة .

ويعطى القانون مقدم الاقرار فرصة تعديله إذا كان قد قدم الاقرار الأصلى خلال الموعد القانونى ، ولم يكن قد صدر قرار نهائى بالاستيلاء على الأرض موضوع التعديل .

### (ب) تملك الدولة للقدر الزائد عن الحد الأقصى :

تقضى المادة السادسة من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بأن تستولى الحكومة - خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون - على الأراضى الزائدة عن الحد الأقصى المقرر قانوناً . ويعتبر الاستيلاء قائماً قانوناً من تاريخ العمل بهذا القانون ، مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلى ، وتعتبر الدولة مالكة لتلك الأراضى ابتداء من ذلك التاريخ .

فالدولة تمتلك بقوة القانون الأرض الزائدة عن الحد الأقصى ابتداء من تاريخ العمل بالقانون ، وليس من تاريخ الاستيلاء الفعلى ، ويترتب على ذلك أن أى تصرف فى الأرض بعد هذا التاريخ يعتبر صادراً من غير مالك ومصيره البطلان .

إلا أن القانون - كما رأينا - يجيز بعض التصرفات على سبيل الاستثناء فى حالات معينة وهى : حالة توفيق الأوضاع داخل الأسرة ، حالة تصرف الجد الى أحفاده ، حالة التصرف فى الزيادة عن الحد الأقصى ( الطارئة بسبب غير العقد) خلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة .

ففى هذه الحالات تتأخر ملكية الدولة الى تاريخ لاحق ، وهو انقضاء مهلة الستة الأشهر المسموح فيها باجراء توفيق الأوضاع وتصرف الجد للأحفاد ، ومهلة السنة من تاريخ حدوث الزيادة ، أى تنتقل الملكية الى الدولة من اليوم التالى لانقضاء الستة أشهر أو السنة.

### (ج) ولكن من يتولى إختيار الأرض التى يتم الاستيلاء عليها ؟

أعطى القانون المالك الحق فى اختيار الأرض التى يرغب فى الاحتفاظ بها وتحديد الأرض الزائدة التى تستولى عليها الدولة .

ويستقر القضاء على ذلك مؤكداً بأنه لا يجوز للهيئة العامة للاصلاح الزراعى المساس بهذا الحق أو الاخلال به إلا فى الحدود التى رسمها القانون ، وبالقدر الذى يتسق مع الهدف الذى من أجله شُرعت قوانين الاصلاح الزراعى .

وعلى هذا فإن الاختيار قد ينتقل من المالك الى الهيئة كجزاء له فى حالة عدم تقديم الاقرار الواجب أو تضمينه لبيانات ناقصة أو غير صحيحة . وتوقيع مثل هذا الجزاء يعتبر أمراً جوازياً للادارة، لها سلطة اعماله من عدمه ، حسب ظروف كل حالة . إلا أن سلطة الادارة فى هذا الشأن ليست مطلقة .

وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة الادارية العليا بأن فرض الحراسة يغل يد الخاضع لها عن ادارة أمواله أو التصرف فيها ، ولهذا إذا تخلف عن تقديم الاقرار أثناء فترة الحراسة ، فإنه لم يتعمد أو يقصد التهرب من أحكام قوانين الاصلاح الزراعى ، مما يجعل فرض الحراسة عذر مقبول يعطى الحق فى اختيار الأراضى التى يجوز له الاحتفاظ بها ، وتعيين الأرض التى يرى تركها للاستيلاء عليها قانوناً بعد رفع الحراسة(١) .

---

(١) الادارية العليا فى ١٤/٣/١٩٧٨ المجموعة س ١٨ ص ٣٨١.

# المطلب الثانى

## تعويض المالك

### (أ) دستوية مبدأ التعويض :

حرص المشرع على تقرير مبدأ تعويض الملاك عند الاستيلاء على اراضيهم . تأكد هذا المبدأ منذ القانون الأول للاصلاح الزراعى .

واستمر المبدأ قائماً الى أن صدر القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ لينص على أيلولة الأراضى المستولى عليها للدولة دون مقابل ، إلا أن المشرع عاد من جديد وأكد مبدأ التعويض فى القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

وجاءت المحكمة الدستورية العليا لتؤكد مبدأ التعويض وتحكم بعدم دستورية القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ . وقد جاء بحكم المحكمة ما يلى :

« حيث أن الدساتير المصرية المتعاقبة قد حرصت جميعها منذ دستور ١٩٢٣ على النص على مبدأ صون الملكية الخاصة وحريتها باعتبارها فى الأصل ثمرة النشاط الفردى ، وحافزة على الانطلاق والتقدم ، فضلاً عن أنها مصدر من مصادر الثروة القومية التى يجب تنميتها والحفاظ عليها لتؤدى وظيفتها الاجتماعية فى خدمة الاقتصاد القومى . ومن أجل ذلك حظرت تلك الدساتير نزع الملكية الخاصة جبراً عن صاحبها إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقاً للقانون .

كما نص الدستور القائم صراحة على حظر التأميم إلا لاعتبارات الصالح العام وبقانون مقابل تعويض ، بل امعاناً فى حماية الملكية الخاصة وصونها من الاعتداء عليها بغير حق حظر هذا الدستور المصادرة العامة حظراً مطلقاً ، كما لم يُجز المصادرة الخاصة إلا بحكم قضائى .

ولما كان ذلك ، وكان استيلاء الدولة على ملكية الأراضى الزراعية الزائدة على الحد الأقصى الذى يقرره القانون يتضمن نزعاً لهذه

الملكية الخاصة بالنسبة للقدر الزائد جبراً عن صاحبها ، ومن ثم وجب أن يكون حرمانه من ملكه مقابل تعويض ، وإلا كان استيلاء الدولة على أرضه بغير مقابل مصادرة خاصة لها لا تجوز إلا بحكم قضائى .

وتضيف المحكمة أنه لا يقدح فى هذا النظر ما ذهبت اليه الحكومة من أن المادة ٣٧ من الدستور قد سكتت عن النص صراحة على تقرير حق التعويض بالنسبة للاستيلاء على الأراضى الزراعية المجاوزة للحد المقرر قانوناً ، ذلك أن ما استهدفه المشرع الدستورى من ايراد هذا النص هو تقرير مبدأ تعيين حد أقصى للملكية الزراعية مما لا يسمح بقيام الاقطاع ويضمن حماية الفلاح والعامل الزراعى من الاستغلال ، وكان مجال النص الدستور مقصوراً على تقرير هذا المبدأ ومحصور فى ارساء حكمه ، ولم يكن ايراد هذا النص بصدد تنظيم الاستيلاء على الأراضى الزراعية الزائدة عن الحد الأقصى ، وبالتالى لم يكن ثمة مقتضٍ فى هذا الصدد لتاكيد مبدأ التعويض عن الاستيلاء على الأراضى الزراعية الزائدة عن هذا الحد اجتزاء بما تغنى عنه المبادئ الأساسية الأخرى التى يتضمنها الدستور ، والتى تصون الملكية الخاصة وتنهى عن نزعها إلا لمنفعة عامة مقابل تعويض ، ولا تجيز المصادرة الخاصة إلا بحكم قضائى .

وحيث أنه من مقتضى ما تقدم فإن القرار بقانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ المطعون فيه ، إذ نص فى مادته الأولى على أيلولة ملكية الأراضى الزراعية التى تم الاستيلاء عليها الى الدولة دون مقابل يكون قد جرد ملاك تلك الأراضى المستولى عليها عن ملكيتهم لها بغير مقابل فشكل بذلك اعتداءاً على هذه الملكية الخاصة ومصادرة لها بالمخالفة للدستور ، مما يتعيّن معه الحكم بعدم دستورية المادة الأولى من القرار بقانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ .

ولما كان الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى وابطال أثرها ، يستتبع أن يلحق ذلك الابطال نصوص هذا القرار بقانون المطعون فيه ، بما يستوجب الحكم بعدم دستوريته برمته وذلك نتيجة لارتباط

نصوصه بعضها ببعض ارتباطاً لا يقبل الفصل أو التجزئة (١) .

### (ب) كيفية وعناصر التعويض :

تقضى المادة العاشرة من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بأن يكون لمن تستولى الحكومة على أرضه - وفقاً لأحكام هذا القانون - الحق فى تعويض نقدى يعادل سبعين مثل الضريبة العقارية الأصلية المربوطة بها الأرض فى تاريخ الاستيلاء الاعتبارى عليها ، مضافاً اليه قيمة المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار الكائنة بها .

ونصت اللائحة التنفيذية لهذا القانون على أن تنشأ لجان فنية لتقدير قيمة أنواع ملحقات الأراضى المستولى عليها ، وذلك بقرار من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلح الزراعى .

وإذا كانت الأرض غير مربوطة بضريبة عقارية لبوارها ، أو كانت مربوطة لضريبة عقارية لا تجاوز فئتها جنيهاً واحداً ، يتم تقدير ثمنها بمعرفة اللجنة العليا لتقدير أثمان أراضى الدولة ، ويعتبر هذا التقدير نهائياً فور اعتماده من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى .

ويؤدى التعويض النقدى الى المستولى لديه على عشرة أقساط سنوية تبدأ من تاريخ انقضاء سنة زراعية كاملة من تاريخ التسليم الفعلى للأرض ، ولا تستحق أية فوائد على هذا التعويض .

## المطلب الثالث

## مصير التأمينات العينية المقررة على الأرض المستولى عليها

ما هو مصير الحقوق العينية التبعية التى قد تكون الأرض المستولى عليها محملة بها ؟

لم يتضمن القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ نصاً خاصاً بأصحاب هذه

---

(١) الدستورية العليا فى ١٩٨٣/٦/٢٥ س٧ق.

الحقوق ، إلا أنه أحال فيما لم يرد بشأنه نص الى أحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ومن ثم فالحكم الوارد بهذا المرسوم يعتبر سارى المفعول وواجب التطبيق .

وتقضى المادة السابعة من المرسوم المذكور بأنه « إذا كانت الأرض التى استولت عليها الحكومة مثقلة بحق رهن أو اختصاص أو امتياز استنزل من قيمة المستحق لصاحب الأرض ما يعادل كامل الدين المضمون بهذا الحق ، وللحكومة إذا لم تحل محل المدين فى الدين أن تستبدل به سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين ، على أن تستهلك هذه السندات فى مدة لا تزيد على ثلاثين سنة . وإذا كان الدين ينتج فائدة سعرها يزيد على ٣٪ تحملت الحكومة الزيادة فى سعر الفائدة بعد خصم ما يوازى مصاريف التحصيل وتبعة الديون المعدومة .

وعلى الدائنين فى هذه الحالة أن يتخذوا الاجراءات التى تنص عليها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وإلا برئت ذمة الحكومة قبلهم فى حدود ما يتم صرفه من التعويض » .

وتقضى المادة ١٣ مكرر بأنه « تعتبر الدولة مالكة للأراضى المستولى عليها المحددة فى قرار الاستيلاء النهائى ، وذلك اعتباراً من التاريخ المحدد للاستيلاء عليها فى قرار الاستيلاء الابتدائى ، ويصبح العقار خالصاً من جميع الحقوق العينية ، وكل منازعة بين أولى الشأن تنتقل الى التعويض المستحق عن الأطيان المستولى عليها ، وتفصل فيه جهات الاختصاص ، وذلك مع مراعاة ما تقضى به اللائحة التنفيذية من اجراءات فى هذا الشأن ، وإلا برئت ذمة الحكومة فى حدود ما يتم صرفه من التعويض ».

تقرر هذه النصوص مبدأ تطهير الأرض وانتقال التأمينات العينية الى قيمة التعويض ، وكيفية أداء الدولة لذلك .

### (أ) انتقال التأمينات العينية الى قيمة التعويض :

تؤول الأراضى الزائدة عن الحد الأقصى الى الدولة خالية من الحقوق العينية التبعية ، أى تنتقل الأرض الى الدولة مطهرة من

التأمينات العينية . وعلى هذا لا يستطيع الدائنون أصحاب هذه التأمينات أن يتتبعوا هذه الأرض فى يد الدولة ليحجزوا عليها ويبيعوها بالمزاد العلنى لاستيفاء حقوقهم من ثمنها .

ليس معنى ذلك أن التأمينات العينية تنقضى بالاستيلاء على الأرض ، ولكنها تنتقل بقوة القانون الى قمية التعويض المستحق للمالك السابق قبل الدولة مقابل الأرض المستولى عليها .

## (ب) كيفية أداء الدولة للديون من قيمة التعويض :

تستنزل الدولة من قيمة التعويض المستحق لصاحب الأرض ما يُعادل كامل الدين الذى كان مضموناً بحق عينى تبعى على الأرض المستولى عليها . ولا تلتزم الدولة عند أدائها للدين إلا فى حدود قيمة التعويض ، وتفى الدولة بالدين عند حلول أجله . ويترتب على ذلك أن ذمة المدين ( المالك المستولى على أرضه) تبرأ فى حدود مبلغ التعويض المستحق له قبِل الدولة .

أما فى حالة عدم حلول الحكومة محل المدين فى الدين ، فإنها تستطيع أن تستبدل بالدين سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين على أن تستهلك هذه السندات فى مدة لا تزيد على أربعين سنة (قانون ١٦٨ لسنة ١٩٥٨) .

وإذا كان الدين ينتج فائدة سعرها يزيد على ٣٪ تحملت الحكومة الزيادة فى سعر الفائدة بعد خصم ما يوازى مصاريف التحصيل وتبعة الديون المعدومة .

وقد جاء القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٧ ليعفى الدولة من أداء الفرق بين سعر الفائدة الاتفاقية وبين فائدة السندات وهى ٣٪ وذلك بالنسبة للمستحق من الديون للبنوك أو غيرها من أشخاص القانون العام . وقرر وقف سريان فوائد التأخير فى سداد الديون العقارية المثقلة بها الأراضى المستولى عليها فى المدة من التاريخ المحدد للاستيلاء الابتدائى على الأرض المثقلة بالديون حتى تاريخ السداد الفعلى .

(ج) موقف الدائن صاحب الحق العينى التبعى :

- يجب على الدائن صاحب الحق العينى التبعى أن يتخذ الاجراءات التى تنص عليها اللائحة التنفيذية حتى يضمن تطبيق الأحكام السابقة .

وتقضى المادة ٣٣ من اللائحة المذكورة بأنه على أصحاب الحقوق المذكورة التقدم الى اللجنة العليا ببيان مكتوب متضمناً مقدار حقوقهم المترتبة على العقار ، وكافة المستندات المثبتة لهذه الحقوق .

وتضيف المادة ٣٤ من نفس اللائحة بأنه على كل ذى شأن من أصحاب الحقوق التى انتقلت الى التعويض أن يبلغ اللجنة العليا بحقه خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر الاستيلاء النهائى فى الجريدة الرسمية ، على أن يتم ذلك باعلان رسمى على يد محضر ، ويشترط أن يبادر خلال المدة عينها باتخاذ الاجراءات القانونية للمحافظة على حقوقه والمطالبة بها أمام الجهات المختصة .

وفى حالة التخلف عن اتخاذ الاجراءات السابقة تبرأ ذمة الحكومة قبل الدائنين في حدود ما تم صرفه من التعويض ( م ٣٦) .

- وليس معنى ذلك أن عدم حصول الدائنين على قيمة التعويض وفاءاً لديونهم ، سواء بسبب عدم اتخاذهم الاجراءات ، أو بسبب عدم كفاية التعويض ، ان هذه الديون تنقضى ، بل تصبح ديوناً عادية غير مضمونة بتأمين عينى ، ويظل المالك السابق ملتزماً بما لم يتم استيفاؤه منها .

وهذا ما اكدته محكمة النقض بقولها « إذا كانت الأرض المستولى عليها مثقلة برهن أو اختصاص أو امتياز ، فإن للدائن الخيار بين عدم اتخاذ الاجراءات التى نصت عليها اللائحة التنفيذية لقانون الاصلاح الزراعى ، فتبرأ ذمة الحكومة قبله ، ويبقى الالتزام قائماً فى ذمة صاحب الأرض ، وبين أن يتخذ تلك الاجراءات خلال ثلاثة اشهر من تاريخ نشر قرار الاستيلاء النهائى فى الجريدة الرسمية وفى هذه الحالة تستنزل الحكومة من قيمة التعويض المستحق لصاحب الأرض

ما يعادل كامل الدين المضمون الذى تتحمله الأرض المستولى عليها .....».

## (د) مصير التأمينات العينية فى ظل القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ :

بينما درجت كل قوانين الاصلاح الزراعى على تعويض المالك المستولى على أرضه الزائدة عن الحد الأقصى ، إلا أن القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ انفرد بالنص على أن تؤول ملكية الأرض الزائدة عن الحد الأقصى الى الدولة بدون مقابل .

لهذا يثور التساؤل حول أثر الغاء التعويض على التزام الدولة بسداد الديون التى كانت مضمونة بتأمينات عينية .

ذهب البعض الى أن التزام الدولة بالوفاء بالدين سببه وجود مستحقات للمدين بسبب الاستيلاء على أرضه ، وعلى هذا تستنزل الحكومة قيمة الدين من قيمة التعويض ، أما فى ظل هذا القانون فلا توجد مستحقات للمدين ، ومن ثم لا تلتزم الدولة بالوفاء بديونه لأن التزامها يكون بلا سبب .

إلا أن الرأى السائد والذى أخذت به الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة يرى أن الغاء التعويض بمقتضى القانون ١٠٤ لسنة ١٩٦٤ لا يؤثر على التزام الدولة بسداد حقوق الدائنين التى كانت مضمونة بتأمينات عينية على الأرض التى آلت ملكيتها الى الدولة بمقتضى قانون الاصلاح الزراعى .

وقد حسم الأمر بعد الحكم بعدم دستورية القانون المذكور وتأكد مبدأ استحقاق التعويض ، وبالتالى التزام الدولة بسداد الديون المضمونة بتأمينات عينية على الأرض المستولى عليها فى حدود التعويض المستحق .

## المطلب الرابع

## مصير الأرض المستولى عليها

### (أ) الوضع السابق على القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

كانت القاعدة العامة فى ظل القانونين رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ١٢٧ لسنة ١٩٦١ هى قيام الدولة بتوزيع الأرض المستولى عليها فى كل قرية على صغار الفلاحين بحيث تكون لكل منهم ملكية صغيرة لا تقل عن فدانين ، ولا تزيد على خمسة أفدنة تبعاً لجودة الأرض .

وكان يشترط فيمن توزع عليه الأرض عدة شروط أهمها : أن يكون مصرياً بالغاً سن الرشد ، لم يصدر ضده حكم فى جريمة مخلة بالشرف ، وأن تكون حرفته الزراعة ، ويقل ما يملكه من الأرض الزراعية عن خمسة أفدنة ، وتكون الأولوية لمن يزرع الأرض فعلاً ، ثم لمن هو أكثر عائلة من أهل القرية .

وكان هذا التوزيع يتم بمقابل ضئيل ، يقدر بمبلغ التعويض الذى أدته الحكومة فى مقابل الاستيلاء على الأرض ، مضافاً اليه فائدة سنوية سعرها ١,٥٪ ومبلغ اجمالى قدره ١٠٪ من ثمنها ، فى مقابل نفقات الاستيلاء والتوزيع والنفقات الأخرى ، ويؤدى مجموع الثمن أقساطاً سنوية متساوية فى مدى أربعين عاماً .

واستثناءاً من تلك الأصل العام خوّل القانون الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، بدلاً من التوزيع على صغار الزراع أن تحتفظ بجزء من الأرض المستولى عليها لتنفيذ مشروعات ، أو لاقامة منشآت ذات منفعة عامة ، أو أن تبيع أجزاء من الأرض بالثمن وبالشروط التى تراها إذا اقتضت ذلك ظروف التوزيع أو مصلحة الاقتصاد القومى أو أى نفع عام .

### (د) الوضع فى ظل القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ :

عدل القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ عن مبدأ التوزيع على صغار

الفلاحين ، وأعطى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى الخيار بين تأجير الأرض أو بيعها ( م ١١ ، ١٢) . هذا مع قيام حكم خاص بأراضى الحدائق .

### ١ – تأجير الأرض المستولى عليها :

تقضى المادة الثامنة بأن يستمر الوضع القائم لنظام استغلال الأرض التى تخضع للاستيلاء طبقاً لأحكام هذا القانون حسبما يكون عليه فى تاريخ الاستيلاء الاعتبارى عليها . ويميّز القانون بين فرضين:

– إذا كان المالك للأرض المستولى عليها مستغلاً لها بزراعتها على الذمة ، اعتبر فى حكم المستأجر لها ، مقابل ايجار يدفعه سنوياً (سبعة أمثال الضريبة) الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، منذ تاريخ الاستيلاء الاعتبارى حتى تاريخ الاستيلاء الفعلى عليها .

وبعد الاستيلاء الفعلى يجوز للهيئة أن تقوم بتأجير الأرض الى صغار الزراع ، بشرط أن تتوافر فيهم الشروط الآتية : أن يكون بالغاً سن الرشد ، مصرى الجنسية ، أن تكون حرفته الزراعة ، الا تزيد حيازته – ملكاً أو ايجاراً – على عشرة أفدنة ، يجب الا تجاوز المساحة المؤجرة لكل منهم عن خمسة أفدنة .

– إذا كانت الأرض مستغلة بواسطة الغير ، بمقتضى ايجار أو مزارعة ، فإن العلاقة بين المالك والغير تنتقل لتصبح مع الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ابتداءاً من تاريخ الاستيلاء الاعتبارى عليها .

وتفادياً لاشكالات تحصيل ايجارات هذه الأراضى من مستأجريها حتى يتم الاستيلاء الفعلى عليها ، وتلافياً للتعقيدات فى الاجراءات الحسابية الخاصة بذلك إذا تولت الهيئة العامة للاصلاح الزراعى هذا الأمر ، فإن المشرع كلف المالك تحصيل الايجار وسداده عن المدة من تاريخ الاستيلاء الاعتبارى حتى نهاية السنة الزراعية التى يقع خلالها هذا التاريخ ، فإذا انقضت هذه السنة انتهى التكليف ما لم تجدده الهيئة مرة أخرى .

ويلتزم المالك بأداء القيمة الايجارية عن الأراضى المذكورة للهيئة

نقداً ( سبعة أمثال الضريبة) بصرف النظر عن نوع العلاقة بين المالك السابق المكلف بالادارة والغير ( ايجار أو مزارعة) . ويقوم المالك بتحصيل الأجرة من الغير بكافة الطرق القانونية ، وتخصم الايجارات المستحقة عليه ( مقابل زراعته أو ادارته للأرض) من التعويض المستحق له قبل الحكومة نظير استيلائها على الأرض .

لكن ما هو مصير الأرض المستولى عليها بعد انتهاء الفترة الانتقالية التى يديرها فيها المالك السابق ؟

إذا كانت الأرض المستولى عليها مؤجرة الى الغير عند الاستيلاء الاعتبارى عليها بموجب عقود ايجار مودعة لدى الجمعيات التعاونية الزراعية ، فإنه يجوز للهيئة العامة للاصلاح الزراعى أن تستمر فى تأجيرها الى واضعى اليد عليها ، فهم أولى من غيرهم طالما استوفوا الشروط القانونية السابق ذكرها فى المستأجر ، وللهيئة تعديل شروط وبنود عقد الايجار المبرم مع المالك السابق .

أما إذا كانت عقود الايجار مودعة فى الجمعيات ، فيجوز للهيئة سلطة تقدير ابقاء المستأجر الأصلى أو ابعاده ، رغم استيفائه للشروط، وتأجيرها لمستأجر جديد تتوافر فيه الشروط المطلوبة قانوناً .

### ٢- *بيع الأرض المستولى عليها :*

يفرّق القانون - كما هو الحال بالنسبة للتأجير - بين فرضين :

- إذا كانت الأرض المستولى عليها منزرعة على الذمة بواسطة المالك السابق ، فإنه يجوز للهيئة العامة للاصلاح الزراعى أن تبيعها بطريق المزاد العلنى وفقاً للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة . والبيع هنا لا ترد عليه قيود معينة بالثمن أو المساحة المبيعة أو أن يكون المتصرف اليه مستوفياً لشروط خاصة .

- وإذا كانت الأرض المستولى عليها مؤجرة للغير ، فإنه يجوز للهيئة العامة أن تقرر بيعها ولكن هذا البيع مقيد أولاً بأن يكون لواضعى اليد على الأرض ( المستأجرين أو الزارعين) ، شرط أن

تتوافر فيهم الشروط السابق ذكرها بالنسبة للمستأجر ، ثانياً بأن يكون البيع بالثمن الذى يقرره مجلس ادارة الهيئة ، ثالثاً : الا يجاوز البيع خمسة أفدنة للشخص .

### (ج) حكم أراضى الحدائق :

فى البداية وضع القانون الأول للاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قاعدة عامة مقتضاها توزيع أراضى الحدائق على خريجى المعاهد الزراعية بشروط معينة ، إلا أنه يجوز للهيئة العامة للاصلاح الزراعى مع ذلك أن تتولى ادارة أراضى الحدائق بنفسها ، أو أن تتصرف فيها للشركات المساهمة التى تنشئها أو تساهم فى رأس مالها أو الى الجمعيات التعاونية التى تشرف عليها وفقاً للشروط التى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية .

ثم جاء القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٩ ليقرر ادارة الهيئة للحدائق ذات المساحات الكبيرة التى تجاوز ٢٠ فداناً أو تلك التى لا تجاوز ١٠ أفدنة ولكن تقع بداخل كردون المدينة . ويجب التصرف بالمزاد العلنى فى الحدائق ذات المساحات الصغيرة التى تقع خارج كردون المدن .

# الفصل الرابع

## استثناءات الحد الأقصى للملكية الزراعية

تعاقبت قوانين الاصلاح الزراعى فى تحديد الملكية الزراعية ، وانتهت بتحديد هذه الملكية بحد اقصى هو خمسون فداناً للفرد ، ومائة فدان للأسرة .

وتحديد الملكية الزراعية على هذا النحو لم يكن مطلقاً ، بل اورد المشرع منذ البداية ( قانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢) عدة استثناءات على هذا التحديد لأسباب اقتصادية واجتماعية وعلمية تتمثل فى التشجيع على استصلاح الأراضى وزراعتها ، والحث على الاكتشافات والأبحاث العلمية والتنمية الصناعية ، هذا بالاضافة الى تدعيم الأغراض الخيرية .

ومن ثم سمح المشرع بتجاوز الحد الأقصى فى حالات معينة ، هذه الحالات التى وردت فى القانون الأول للاصلاح الزراعى ، تم الغاء بعضها ، إلا أنها لازالت سارية حتى الآن ، فالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، رغم عدم احالته اليها ، إلا انه لم يلغها ، ولم يعيد تنظيمها من جديد ، بل اقتصر على تعديل الحد الأقصى للملكية وما يتعلق به .

ونعرض على التوالى للاستثناءات القائمة من الحد الأقصى للملكية .

# المبحث الأول
# الشركات والجمعيات المشتغلة باستصلاح الأراضى الزراعية

## (أ) مضمون الاستثناء وحكمته :

طبقاً للمادة الثانية من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، يجوز للشركات أن تمتلك أكثر من مائتى فدان فى الأراضى التى تستصلحها لبيعها ، ويعتد بتصرفاتها التى يثبت تاريخها قبل العمل بهذا القانون .

استثنى المشرع الشركات والجمعيات من الحد الأقصى للملكية الزراعية ، لأنها تقوم باستصلاح الأراضى وبيعها ، ومن ثم فهى تعمل على توسيع رقعة الأرض الزراعية ، ولا تمتلك الأرض بقصد التملك ، بل ينتهى بها الأمر بالتصرف فيها .

## (ب) شروط تطبيق الاستثناء :

١- يقتصر الاستثناء على الشركات والجمعيات وليس الأفراد ، ويشمل كل شركة أو جمعية قائمة وقت صدور القانون ، أو قامت بعد صدوره ، أياً كان شكلها أو نوعها .

٢- يجب أن تكون الشركة أو الجمعية قائمة على هدف معيّن وهو استصلاح الأراضى ، أى أن تكون ملكيتها للأرض دائماً بهدف القيام باستصلاحها . أما إذا قامت الملكية بهدف آخر ( مجرد التملك ، المضاربة ، تقسيمات البناء ) فإنها تخضع للحد الأقصى المقرر قانوناً .

٣- يجب أن يكون استصلاح الأراضى بقصد بيعها ، أما إذا كان القصد من ذلك هو الاحتفاظ بالأرض فإنها تخضع للحد الأقصى للملكية .

٤- لم يضع المشرع حداً أقصى لما يمكن أن تتملكه هذه الشركة أو الجمعيات من الأراضى المراد استصلاحها .

وتبدو أهمية عدم التحديد بالنسبة للأراضى البور والأراضى غير الصحراوية عموماً ، إذ يمكن تملك الشركة أو الجمعية فيها دون حد أقصى ، إلا أنه بالنسبة للأراض الصحراوية التى تكون غالباً محلاً للاستصلاح فإن الأمر قد اختلف بصدور القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ .

فهذا القانون هو الواجب التطبيق على ما تتملكه الشركات أو الجمعيات من الأراضى الصحراوية بقصد استصلاحها ، ويضع القانون المذكور حداً أقصى لتملك هذه الأراضى - سبق لنا تحديده- ولا يلزم الشركة أو الجمعية بالتصرف فيما تملكه . أى أن القانون المشار اليها عدل بصفة جوهرية مضمون هذا الاستثناء .

## (جـ) ضمانات تطبيق الاستثناء :

وضع المشرع بعض القيود والاجراءات التى تكفل رقابة الدولة على هذه الشركات والجمعيات وتشكل ضمانات لحسن الاستفادة من الاستثناء فى حدود الغرض والحكمة منه .

لهذا فإن اعمال الاستثناء يجب أن يكون وفقاً للقوانين واللوائح التى تقوم بوضع قواعد ثابتة تكفل نشاط الشركات والجمعيات فى استصلاح الأراضى البور ، وتطمئن رأس المال ، كما تطمئن صغار الزراع ، وفى الوقت ذاته لا تتعارض مع الأهداف العليا التى قصد اليها قانون الاصلاح الزراعى .

وتتمثل هذه الضمانات فى :

١- يجب على الشركة أو الجمعية أن تخطر مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى خلال شهر يناير من كل سنة ببيان يشمل مساحة الأراضى التى تم استصلاحها فى السنة السابقة ، وأسماء المتصرف اليهم ، والمساحات المتصرف فيها الى كل منهم وفقاً للشروط والأوضاع التى يحددها مجلس الادارة .

٢- يجب على الشركة أو الجمعية أن تخصص مساحة توازى ربع الأراضى الزائدة ( عن الخمسين فدان) ، تبلغ بها اللجنة العليا

للاصلاح الزراعى ، ويتم التصرف فيها الى صغار الزراع الذين يحترفون الزراعة ، ولا تزيد ملكيتهم على عشرة الدنة ، وتوافق عليهم اللجنة العليا . ويجب الا تقل المساحة المتصرف فيها الى كل منهم عن فدانين والاتزيد عن خمسة الدنة، على أن يراعى فى هذه التصرفات أن تمكن من إتباع دورة زراعية مناسبة توافق عليها اللجنة العليا .

٣- يجب الا يزيد ثمن الأراضى المتصرف فيها على ما تحدده لجنة التقدير الخاصة بتقدير الأراضى الزراعية الذى يتخذ اساساً لتعديل ضرائب الأطيان .

٤- يجب على الشركة أو الجمعية أن تتصرف فى المساحة الباقية من القدر الزائد عن الحد الأقصى ( ٥٠ فدان) لديها خلال فترة معينة هى :

- عشر سنوات من تاريخ العمل بالقانون إذا كانت فتحة الرى لهذه الأراضى قد مضى عليها خمس وعشرون سنة أو اكثر .

- اما إذا كانت فتحة الرى لم تمضِ عليها المدة المذكورة فيجوز التصرف فى الزيادة خلال عشر سنوات من تاريخ العمل بالقانون ، أو خلال ٢٥ سنة على فتحة الرى أيهما أطول .

٥- يجب بداهة الا يزيد القدر المتصرف فيه الى كل شخص عن خمسين فداناً ، وإلا يجعله مالكاً لأكثر من هذا القدر .

### (د) جزاء مخالفة القواعد السابقة :

وفى حالة مخالفة الشركة أو الجمعية للقواعد المذكورة ، كاحتفاظها بالأرض مدة أطول ، فإن الحكومة تستولى على القدر الزائد لديها مقابل تعويض يتقرر طبقاً لأحكام القانون .

وحيث أن هذه القواعد قد وردت فى القانون ٨٤ لسنة ١٩٥٧ ، أى أن الشركة أو الجمعية كانت قد أبرمت تصرفات من قبل دون مراعاتها ، فإنها تكون باطلة ، إلا أن المشرع تدخل بالقانون ٦٠ لسنة ١٩٦٠ ونص على الاعتداد بهذه التصرفات على سبيل الاستثناء إذا كانت ثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون ٨٤ لسنة ١٩٥٧ ، وذلك حماية للمشترين حسنى النية .

# المبحث الثانى
## الشركات الصناعية

### (أ) مضمون الاستثناء والحكمة منه :

تقضى الفقرة (ج) من المادة الثانية من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بأنه « يجوز للشركات الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك مقداراً من الأرض الزراعية يكون ضرورياً للاستغلال الصناعى ولو زاد على مائتىّ فدان» .

وأضاف اليها القانون ٨٤ لسنة ١٩٥٧ الحكم الآتى : « يجوز أن يسرى هذا الحكم على الشركات الصناعية التى تنشأ بعد العمل بهذا القانون ، وذلك بترخيص من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، الذى يصدر به وبشروطه وأوضاعه قرار منها فى كل حالة على حدة » .

يتمثل الاستثناء فى اعفاء الشركات الصناعية من التقيد بالحد الأقصى للملكية الزراعية ، فهذه الشركات يمكنها أن تمتلك من الأراضى ما يجاوز الحد المذكور متى كان ذلك ضرورياً للاستغلال الصناعى .

يرمى المشرع من وراء هذا الاستثناء الى تشجيع الاستغلال والتنمية الصناعية ، وتمكين الشركات من ممارسة نشاطها الصناعى دون عقبات ، وذلك بحصولها على المواد الأولية اللازمة لانتاجها ، مثال ذلك : تملك شركات السكر والتقطير والألبان للأراضى الزراعية الكافية لزراعة القصب والكروم وتربية الماشية وأعلافها .

### (ب) أحكام الاستثناء :

يفرّق النص بين طائفتين من الشركات الصناعية :

– الشركات التى كانت موجودة قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى : ويسمح لها القانون بتملك ما يزيد من الأراضى

الزراعية عن الحد الأقصى ، بقوة القانون ، دون الحصول على ترخيص أو اذن بذلك . والاستثناء ليس قاصراً على ما تمتلكه وقت نفاذ القانون ، بل يمتد الى الأراضى التى تملكها فى المستقبل .

– الشركات التى تنشأ بعد العمل بالقانون : لا تستفيد من الاستثناء إلا بصدور ترخيص من اللجنة العليا للاصلاح الزراعى لكل شركة على حدة ، يبيّن الشروط والأوضاع اللازمة لهذه الاستفادة .

والقيد العام الوحيد لهذا الاستثناء هو وجود شركات صناعية ، وأن يكون تملك هذه الشركات للأراضى الزراعية ضرورياً للاستغلال الصناعى ، أى العبرة بالاحتياج الفعلى للانتاج الزراعى للأرض . وهو أمر نسبى يختلف تقديره على حسب الأحوال كموقع الأرض وجودتها وانتاجيتها الى غير ذلك ...

# المبحث الثالث

## الجمعيات الزراعية العلمية

تنص الفقرة (د) من المادة الثانية من قانون الاصلاح الزراعى على أنه يجوز للجمعيات الزراعية العلمية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك مقداراً من الأراضى الزراعية يكون ضرورياً لتحقيق اغراضها ، ولو زاد عن الحد الأقصى الذى يجوز للفرد تملكه .

يبدو من النص المذكور الأحكام الآتية :

– يرمى الاستثناء الى تشجيع الجمعيات العلمية على الاستمرار فى تحسين الانتاج الزراعى والحيوانى من خلال الأبحاث اللازمة لذلك .

– يقتصر الاستثناء على الجمعيات التى كانت قائمة عند صدور قانون الاصلاح الزراعى ، كالجمعيات الزراعية ، دون الجمعيات التى تنشأ بعد ذلك ، وهذا الأمر منتقد لا مبرر له ، حيث كان من اللازم استفادة كل الجمعيات العلمية الزراعية من ذلك .

– تستفيد الجمعيات المذكورة من الاستثناء سواء بالنسبة لما كانت تمتلكه وقت العمل بالقانون ، أو بالنسبة لما تمتلكه بعد ذلك ، إذ يحق لها أن تتجاوز الحد الأقصى للملكية الزراعية .

– الاستثناء مقيّد بالهدف منه ، ومن ثم فإن تجاوز الجمعية للحد الأقصى للملكية مرهون باحتياجاتها ، أى يجب أن يكون القدر الزائد ضرورياً لتحقيق أغراض الجمعية وفى الحدود اللازمة لذلك .

# المبحث الرابع
# الجمعيات الخيرية

تنص الفقرة (هـ) من المادة الثانية من قانون الاصلاح الزراعى على أنه يجوز للجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك من الأراضى الزراعية ما يزيد على مائتىْ فدان على ألا يتجاوز ما كانت تمتلكه قبل صدوره .

ويجوز لها التصرف فى القدر الزائد على مائتى فدان وفقاً لأحكام المادة ٤ ، ويكون للحكومة الاستيلاء على المساحة الزائدة لدى الجمعية خلال عشر سنوات على أن يؤدى اليها التعويض نقداً على أساس حكم المادة ٥ .

يبدو لنا من هذا النص الأحكام الآتية :

– الحكمة من هذا الاستثناء – كما توضح المذكرة الايضاحية – هو تجنيب تلك الجمعيات أثر المفاجأة بتطبيق حكم التحديد والاستيلاء على ما تمتلكه من أراضى زراعية ، وذلك من خلال منحها الفرصة الكافية لتحويل رؤوس أموالها من الأراضى الزراعية الى جهات أخرى .

– يقتصر الاستثناء على ما كانت تمتلكه الجمعيات من أرض تزيد عن الحد الأقصى المقرر عند صدور القانون ، وليس للجمعية أن تمتلك أكثر من ذلك بعد صدور القانون .

– يتسم الاستثناء بالتأقيت ، إذ ينبغى أن تتصرف الجمعية فى

القدر الزائد عن الحد الأقصى الى صغار المزارعين أو خريجى المعاهد الزراعية بالشروط السابق ذكرها .

- يجوز للحكومة أن تستولى على القدر الزائد ( الذى لم يتم التصرف فيه) خلال عشر سنوات مقابل تعويض نقدى طبقاً للمادة الخامسة ، وهو القيمة الايجارية للأرض ( سبعة أمثال الضريبة) مضافاً اليها قيمة المنشآت الثابتة وغير الثابتة والأشجار .

- ونظراً لأن مدة العشر سنوات التى حددها القانون قد انقضت فى ٨ سبتمبر ١٩٦٢ فإن البعض يرى أن هذا الاستثناء يكون قد انقضى .

إلا أننا نرى مع الرأى الراجح أن الحكمة من الاستثناء وروح النص يمليان استفادة الجمعيات الخيرية منه عند كل تعديل للحد الأقصى للملكية ، فالعلة تتوافر دائماً لاعماله ، ومن ثم فالاستثناء يعتبر سارياً بالنسبة للقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، حيث يمكن للجمعية الخيرية أن تتصرف فيما يزيد من ملكيتها عن الحد الأقصى المقرر بهذا القانون وهو خمسون فداناً .

# المبحث الخامس
## الوقف الخيرى

استثنت المادة الثانية الوقف الخيرى من الحد الأقصى للملكية . ونظراً لالغاء الوقف الأهلى فإن الاستثناء يعتبر قاصر على الوقف الخيرى الذى يجوز له أن يتملك ما يزيد عن الحد الأقصى للملكية الزراعية .

وهذا الاستثناء يتسم بالتوقيت كما ذكرت المذكرة الايضاحية للقانون .

وقد نص القانون ١٥٢ لسنة ١٩٥٧ على أن تستبدل خلال مدة أقصاها ثلاث سنوات الأراضى الزراعية الموقوفة على جهات البر العامة،

وذلك على دفعات وبالتدريج بما يوازى الثلث سنوياً وفقاً لما يقرره مجلس الأوقاف الأعلى او الهيئات التى تتولى شؤون أوقاف غير المسلمين .

وتتسلم اللجنة العليا للاصلاح الزراعى سنوياً الأراضى الزراعية التى يتقرر استبدالها ، وذلك لتوزيعها على صغار المزارعين وخريجى المدارس الزراعية ، على أن تؤدى اللجنة لمن له حق النظر على الأوقاف سندات تساوى قيمة الأراضى الزراعية والمنشآت الثابتة وغير الثابتة والأشجار المستبدلة مقدرة وفقاً لقانون الاصلاح الزراعى .

ويجوز بقرار من رئيس الجمهورى الاستثناء من الأحكام السابقة وذلك فيما لا يجاوز خمسين فداناً ، فى كل حالة على حدة بالنسبة للأراضى الزراعية التى يكون النظر عليها لغير وزارة الأوقاف .

- ومن جهة ثانية نص القانون ٤٤ لسنة ١٩٦٢ على أن تستبدل الأراضى الزراعية الموقوفة على جهات البر الخاصة والمشمولة بنظر الأوقاف أو بحراستها والواقعة خارج نطاق المدن ، وتسلم هذه الأراضى الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وذلك لتوزيعها على صغار الفلاحين . ويسرى هذا الحكم على الأراضى الزراعية الموقوفة على جهات البر الخاصة التى لم تتسلمها وزارة الأوقاف حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، كما تسرى هذه الأحكام على الأراضى الزراعية التى يؤول حق النظر فيها لوزارة الأوقاف بعد العمل بهذا القانون .

وقد أدت التشريعات السابقة الى التقليل من اهمية الاستثناء المذكور واتسامه بالتأقيت ، بل كان فى طريقه الى الزوال . إلا أن صدور القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٣ أعاد لهذا الاستثناء أهميته .

فقد قرر القانون المذكور أن ترد الى وزارة الأوقاف جميع الأراضى الزراعية الموقوفة على جهات البر العام والخاص التى سبق استبدالها الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وفقاً لأحكام القانونين السابقين (١٩٥٧/١٥٢ - ١٩٦٢/٢٤) .

ويقتصر الرد على الأراضى الزراعية التى تتصرف فيها الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، وجميع اراضى الأوقاف التى تقع حالياً داخل كردون المدن وكانت من قبل أراضى زراعية .

وتقدر قيمة ما تصرفت فيه الهيئة العامة للاصلاح الزراعى من الأراضى الزراعية المذكورة وفقاً لقانون الاصلاح الزراعى ، وتؤديها الدولة لهيئة الأوقاف المصرية نقداً بعد خصم قيمة السندات التى تم استهلاكها .

وتتولى هيئة الأوقاف المصرية ادارة واستغلال الأراضى التى يتم ردها على الوجه المبيّن فى القانون ٨٠ لسنة ١٩٧١ ، ويؤول صافى الريع الى وزارة الأوقاف للصرف منه فى تنفيذ شروط الواقفين .

## تعليق عام على استثناءات الحد الأقصى للملكية

نلاحظ على هذه الاستثناءات ما يلى :

– هناك استثناء لم تتم الاشارة اليه لأنه لم يعد قائماً وهو الخاص بالدائن الذى يتملك أرض مدينه . ألغى هذا الاستثناء نتيجة الغاء قانون المرافعات السابق ، ولم يرد بقانون المرافعات الحالى نص مماثل .

– يعتبر الاستثناء الخاص بالجمعيات الخيرية فى طريقه الى الزوال حيث ينبغى عليها التصرف فيما تملك زيادة عن الحد الأقصى خلال عشر سنوات من تاريخ نفاذ القانون . وكذلك الحال بالنسبة للوقف حيث قل الالتجاء اليه ومأله الى التصفية .

– لا يشكل الاستثناء الخاص بالجمعيات والشركات التى تستصلح الأراضى بقصد بيعها استثناءاً حقيقياً ، لأنه لا يتم الاحتفاظ بالأرض بل يلزم التصرف فيها بمجرد استصلاحها .

– تجمد وضع الاستثناء الخاص بالجمعيات الزراعية العلمية نظراً لأنه قاصر على الجمعيات التى كانت قائمة فى ٩ سبتمبر ١٩٥٢ .

- يبقى الاستثناء الحقيقى والذى يمثل درجة كبيرة من الأهمية ذلك الخاص بالأراضى التى تمتلكها الشركات الصناعية .

ومن ثم فإن الاستثناءات الواردة على الحد الأقصى للملكية الزراعية تمثل أهمية محدودة ولا تشكل خروجاً كبيراً على المبدأ المقرر .

# الباب الثانى
# حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية

قبل أن نتناول مجال اعمال حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية، وكيفية تطبيقه ، نعرض فى البداية لفلسفة الحظر والحكمة منه وما طرأ عليه من تطورات تشريعية .

**الحكمة من الحظر والتطور التشريع بصدده :**

لم تكن المجتمعات القديمة تعترف للأجنبى بالشخصية القانونية، لذلك فقد كان محروماً من الكثير من الحقوق . إلا أن تطور الفكر الانسانى وازدهار التجارة ادى الى تغيّر النظرة للأجنبى والاعتراف له بحد أدنى من الحقوق اللازمة لحياته وشخصيته .

وازداد مركز الأجانب تحسناً مع انتشار العلاقات الدولية وما صحبها من اتفاقيات ومنظمات أقرت الكثير من المبادئ تسير عليها الأمم المتمدينة . ويختلف مركز الأجنبى من دولة الى أخرى ، إلا أن غالبية الدول لا تسوى بين الوطنى والأجنبى ، فهناك بعض الحقوق التى لا تمنح إلا للوطنيين كالحقوق السياسية أو العامة .

وتذهب غالبية الدول الى قصر تملك العقارات بصفة عامة والأراضى الزراعية خاصة ، على الوطنيين ، فهى لصيقة بالوطن وجزء منه ، وتشكل ثروته القومية ، ومظهر من مظاهر سيادة الدولة .

وفى مصر لم يكن للأجانب حق تملك العقارات منذ أن كانت جزءاً من الامبراطورية العثمانية . « ولما كان محمد على قد درج على تشجيع الأجانب وحثهم على توسيع نشاطهم الحضارى والعمرانى فى داخل البلاد ، فقد منحهم حق تملك الأراضى المصرية منذ بداية القرن التاسع عشر ، بل كان يمنح الأجانب « أبعاديات» وهى أراضى غير منزرعة ، ويعفى هذا الأراضى من الضريبة تشجيعاً على استصلاحها . وفى عهد سعيد صدر أمرعال فى سنة ١٨٥٨ يبيع الأراضى الخراجية التى تركها المنتفعون بها حتى لا يدفعوا الخراج ، وكان للأجانب حق شراء هذه الأراضى شأنهم فى ذلك شأن المصريين ، ثم سمح سعيد فى سنة ١٩٦١ للأجانب بوضع اليد على الأراضى الخراجية اللازمة لاقامة محالج الأقطان . ولذلك لما صدر قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤ هجرية (١٨٦٧) ، وهو القانون العثمانى الذى يبيح للأجانب تملك العقار فى أراضى الدولة العثمانية ، كان الأجانب فى مصر قد تمتعوا بهذا الحق منذ وقت طويل » .

إلا أن نظام الامتيازات الأجنبية أدى الى جعل الأجانب يحتكرون الثروة القومية ويتحكمون فى مقاليد الأمور فى البلاد على نحو يمس بسيادة الدولة وبكرامة أبناء الأمة ، مما جعل الدولة تتنبه الى خطورة الوضع ، وأصدرت تشريعات متوالية بهدف تضييق تملك الأجانب للعقارات .

بدأ الأمر بالأمر العسكرى رقم ٦٢ لسنة ١٩٤٥ ، ومن بعده القانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، وكلاهما يحظر تملك الأجانب للأراضى الصحراوية وينظم هذه الملكية ، وذلك لدوافع واعتبارات الأمن الحربى فقط .

إلا أن الحظر الصحيح كان بالقانون ٣٧ لسنة ١٩٥١ ، حيث نص على منع تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والأراضى الصحراوية . وأكد هذا الحظر دستور ١٩٥٦ حيث نص على أنه لا يجوز لغير المصريين تملك الأراضى الزراعية إلا فى الحدود المبيّنة فى القانون .

وأخيراً صدر القانون ١٥ سنة ١٩٦٣ بهدف « تلافى النقص الوارد بالقانون ٣٧ لسنة ١٩٥١ ، واستكمالاً لسيادة الدولة وتحقيقاً لسياستها الاشتراكية فى توزيع الأراضى على صغار الفلاحين لرفع مستوى معيشتهم » .

هذا المعنى الذى عبّرت عنه المذكرة الايضاحية يفهم على ضوء ما كان بالقانون السابق من عيوب ، فلم تكن أحكامه سارية على الأراضى التى تملكها الأجانب قبل العمل به ، أى أنه يسرى بالنسبة للمستقبل فقط ، ومن ناحية أخرى فقد استثنى عدة حالات أجيز فيها للأجانب تملك الأراضى الزراعية مما كان سبباً فى اضعاف أثره وعدم تحقيق الغرض منه .

وهناك العديد من الاعتبارات التى تدعو الى حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعى . فإلى جانب الاعتبارات السياسية المتمثلة فى سيادة الدولة واستقلالها ، توجد الاعتبارات الاقتصادية ، حيث تعتبر تلك

الأراضى مصدر الثروة وشريان الحياة فيها ، وخاصة إذا نظرنا الى ضيق المساحة مع التزايد السكانى الكبير .

وقد ظهر بعد ذلك القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ ليحظر تملك الأجانب للعقارات المبنية وللأراضى الفضاء . عاد المشرع لتنظيم ذلك من جديد بالقانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ ، والذى سيكون موضع دراستنا فى نهاية هذا الباب .

# الفصل الأول

## نطاق حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية

نتعرّف على نطاق الحظر من حيث الأشخاص ، ثم من حيث الموضوع .

# المبحث الأول

## نطاق الحظر من حيث الأشخاص

تقضى المادة الأولى من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ بأنه « يحظر على الأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها ... ويستثنى الفلسطينيون من تطبيق هذا القانون مؤقتاً » . فالنص يضع قاعدة ويورد عليها استثناءات .

### (أ) من هو الأجنبى المقصود بالحظر ؟

يعتبر أجنبياً كل شخص لا يحمل جنسية جمهورية مصر العربية ، يستوى فى ذلك أن يكون حاملاً لجنسية أخرى ، أو عديم الجنسية ، أو مجهولها . وفى حالة تعدد الجنسية يكفى أن تكون إحداها مصرية ولو كانت مكتسبة .

واثبات الجنسية يتم بناءاً على شهادة يعطيها وزير الداخلية ، بعد التحقق من ثبوت الجنسية ، وبعد أداء الرسم المقرر ، وتتمتع هذه الشهادة بحجية قانونية لدى جميع الجهات الرسمية ما لم تلغ بقرار مسبب من وزير الداخلية .

والأجنبى قد يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً : شركة كانت أو جمعية . ويكتسب الشخص الاعتبارى الجنسية فى حالة تأسيسه بمصر واتخاذ مركز ادارة رئيسى فيها .

**(ب) الأجانب المستثنون من الحظر :**

استثنى القانون بعض الأجانب من الحظر على تملك الأراضى الزراعية وهم :

١- الفلسطينيون : ولكن هذا الاستثناء ألغى بالقانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ .

٢- الليبيون : أصبح لليبيين الحق فى تملك الأراضى الزراعية والعقارات بمقتضى القانون ٣٣ لسنة ١٩٧٢ ، بهدف التمهيد للوحدة بين مصر وليبيا .

وقد كان هناك من قبل استثناء خاص بالملك ادريس السنوسى ملك ليبيا بمقتضى القانون ٦٩ لسنة ١٩٦٩ ، إلا أن هذا الاستثناء أصبح غير ذى موضوع لاكتساب المذكور للجنسية المصرية .

٣- الجمعيات الخيرية الأجنبية التى كانت قائمة وقت صدور الاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٧٨ ، والتى يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهورية . لهذه الجمعيات الحق فى الاحتفاظ بالأراضى التى كانت تمتلكها وقت العمل بالقانون المذكور ، وذلك بعد استبعاد ما سبق لها التصرف فيه من هذه الأراضى .

٤- ويستثنى القانون كذلك المجمع المقدس بروما ( الكرسى الرسولى ) من حظر تملك الأجانبى للأراضى الزراعية ( قانون ٣٥ لسنة ١٩٧١) .

# المبحث الثانى

## نطاق الحظر من حيث الموضوع

تتكلم المادة الأولى عن حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية ، ويشمل هذا الحظر الملكية التامة كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع . فموضوع الحظر يتحدد بنوع الأرض والحقوق الواردة عليها .

## (أ) الأرض التى يرد عليها الحظر

يشمل الحظر الأراضى الزراعية والأراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية ، إلا أن الحكم قد يحتاج الى تفصيل بصدد تملك الشخص الاعتبارى للأراضى الصحراوية ، ومن ناحية أخرى يثور التساؤل حول حكم أراضى البناء .

### الأراضى الصحراوية :

النص واضح فى أنه لا يفيد من تملك الأراضى الصحراوية سوى المصريين دون سواهم . إلا أنه بالنسبة للشركات فقد أباح المشرع تملكها للأراضى الصحراوية فى حدود معينة كما رأينا عند تحديدنا للحد الأقصى للملكية . ويشترط القانون لذلك الا تقل ملكية المصريين عن ٥١ ٪ من رأس مال الشركة ، والا تزيد ملكية الفرد عن ٥ ٪ من رأس مالها . ولا يجوز أن تؤول أراضى الجمعيات التعاونية والشركات عند انقضائها الى غير المصريين .

### أراضى البناء :

فى البداية لم يكن الحظر شاملاً لأراضى البناء ، لهذا كان من الضرورى تمييز هذا النوع من الأراضى عن غيره .

وضع القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ معياراً لذلك مقتضاه أن الأرض تعتبر أرض بناء إذا كانت داخلة فى نطاق المدن والبلاد التى يسرى عليها أحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الأراضى المعدة للبناء ، بشرط أن تكون غير خاضعة لضريبة الأطيان ، أى يلزم توافر الشرطان معاً .

وقد أكدت المحكمة الادارية العليا أن هذا المفهوم لأراضى البناء خاص بالقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ المتعلق بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها ، ومن ثم فهو يختلف عن المفهوم الوارد بقانون الاصلاح الزراعى والذى سبق لنا تحديده بمناسبة الحد الأقصى للملكية .

إلا أنه بصدور القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ مقرراً أيضاً حظر تملك الأجانب للمبانى وأراضى البناء فى مصر ، قلت أهمية التفرقة بين أراضى البناء وغيرها نظراً لأن الحظر أصبح شاملاً لكافة العقارات . ولكن المسألة اكتسبت أهمية من جديد بصدور القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ لتنظيم تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ، والذى سنشير اليه فيما بعد .

## (ب) الحقوق التى يرد عليها الحظر

طبقاً للمادة الأولى يشمل الحظر للملكية التامة وملكية الرقبة وحق الانتفاع . ويذهب البعض الى تعميم الحظر ليشمل كل الحقوق العينية الأصلية والتبعية .

إلا أننا لا نتفق مع ذلك الاتجاه لأن الأصل فى الأشياء الاباحة ، والحظر يعتبر استثناء لا يجوز إلا بنص صريح ، ولا يمكن التوسع فى تفسيره أو القياس عليه.

ومن جهة أخرى فإن المشكلة لا تثور بالنسبة للحقوق العينية الأخرى ، إما لأنه يندر أن يلجأ اليها الأجنبى فى ذاتها ، وإما لأنها تنشأ بالتبعية لحقوق أخرى . فحق الارتفاق مثلاً يفترض أن يكون الأجنبى مالكاً . وهذا لا يجوز إلا فى حالات استثنائية ، وحق السكنى لا يثور بصدد الأراضى الزراعية . وحق الحكر يندر وجوده . أما الحقوق العينية التبعية كالرهن والاختصاص والامتياز فهى ليست إلا وسائل لضمان حصول الدائن على حقه وهى تتبع الدين المضمون فى وجوده وانقضائه .

ولا يشمل الحظر الحقوق الشخصية كالحق فى الاجارة مهما طالت مدته . والغريب أن المشرع حظر استئجار الأجانب للأراضى الفضاء والعقارات لمدة تزيد عن خمسين عاماً ، واعتبر ايجار الأراضى الصحراوية لمدة مماثلة من قبيل التملك ويدخل فى حساب الحد الأقصى للملكية . ولم يفعل نفس الشئ بالنسبة للأراضى الزراعية.

# الفصل الثانى

## تطبيق حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية

نتناول تطبيق القانون بأثر مباشر على الملكيات القائمة ، ثم تطبيقه على الملكيات المستقبلة ، ونعرض أخيراً لمصير الأراضى التى كان يملكها الأجانب .

### (أ) تطبيق الحظر على الملكيات القائمة

القاعدة هى أن القانون يطبق بأثر فورى ، ومقتضى ذلك أنه طبقاً للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ فإن الحظر ينطبق بأثر مباشر على كل من يملك من الأجانب أرضاً عند سريان القانون .

وتقضى المادة الثانية منه بأن تؤول الى الدولة ملكية الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية المملوكة للأجانب وقت العمل بالقانون ( ١٩ يناير ١٩٦٣) ، بما عليها من المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار وغيرها من الملحقات الأخرى المخصصة لخدمتها .

### حكم التصرفات التى يجريها الأجانب على الأرض محل الحظر:

فى البداية كانت المادة الثانية من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ تقضى بأنه لا يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك الخاضعين لأحكامه ما لم تكن صادرة الى أحد المتمتعين بجنسية الجمهورية العربية المتحدة وثابتة التاريخ قبل يوم ٢٣ ديسمبر ١٩٦١ .

ومؤدى هذا النص سريان القانون بأثر رجعى ابتداء من التاريخ المذكور ، ومعنى ذلك أن التصرفات التى تبرم بعد هذا التاريخ وقبل سريان القانون تعتبر باطلة حتى لو كانت مسجلة .

وفى مرحلة ثانية صدر القانون ١٥ لسنة ١٩٧٠ ليقضى بأنه يعتد

بتصرفات المالك الأجنبى متى كان التصرف ثابتاً فى الاقرار المقدم منه الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، ويجب الا تزيد مساحة الأرض موضوع كل تصرف على حدة على خمسة أفدنة ، وأن يكون التصرف قد رفع بشأنه منازعة أمام اللجنة القضائية .

وفى مرحلة ثالثة جاء القانون ٥٠ لسنة ١٩٧٩ ليعدل الأحكام السابقة ، ويقرر الاعتداد بتصرفات المالك ولو لم تكن ثابتة التاريخ قبل العمل بالقانون ، متى توافر الشرطان الآتيان :

١- أن يكون المالك قد أثبت التصرف فى الاقرار المقدم منه الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى تنفيذاً لأحكام القانون ، أو أن يكون قد رفعت بشأنه منازعة أمام اللجان القضائية للاصلاح الزراعى حتى ٣١ ديسمبر ١٩٧٧ .

٢- الا تزيد مساحة الأرض موضوع كل تصرف على حدة على خمسة أفدنة .

فخلاصة القول أنه يجب - حتى يعتد الآن بالتصرف الصادر من المالك الأجنبى - أن يكون صادراً قبل ٢٣ ديسمبر ١٩٦١ وأن يكون ثابت التاريخ أو تم اثباته فى الاقرار المقدم الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى أو رفعت بشأنه منازعة أمام اللجان القضائية حتى ٣١ ديسمبر ١٩٧٧ . ويلزم الى جانب ذلك الا يكون قد صدر بشأنه قرار نهائى من هذه اللجان . وأن تكون مساحة الأرض موضوع التصرف لا تزيد عن خمسة أفدنة ، وأن يكون المتصرف اليه مصرياً.

فإذا لم تتوافر الشروط السابقة فى التصرف فإنه لا يعتد به ، وتظل الأرض على ذمة الأجنبى ،وتخضع بالتالى للاستيلاء عليها من قِبَل الدولة .

## (ب) تطبيق الحظر بالنسبة للمستقبل

يقتضى اعمال القانون انه يحظر على الأجنبى اكتساب الملكية على الأرض الزراعية أياً كان الطريق المكسب لذلك ، ويفرّق المشرع فى ذلك بين الأسباب الارادية لكسب الملكية والأسباب غير الارادية.

### الأسباب الارادية لكسب الملكية ( العقد ) :

تقضى المادة العاشرة بأن يقع باطلاً كل تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز تسجيله ، ويجوز لكل ذى شأن ، وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان، وعلى المحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها .

النص واضح فى الحكم ببطلان كل تعاقد يجريه الأجنبى بهدف اكتساب ملكية أرض زراعية وما فى حكمها ، ولا يجوز تسجيل مثل هذا التصرف .

ونظراً لأن الحظر يتعلق بالنظام العام ، فإن البطلان هنا يكون بطلاناً مطلقاً ، ويكون لكل ذى شأن ان يتمسك به ، وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، وللمحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها .

ولا يتصور أن يكسب الأجنبى أرضاً زراعية بالشفعة ، لأنه لا يكون مالكاً ، ومن ثم لا تتوافر له أسباب الأخذ بها .

### الأسباب غير الارادية لكسب الملكية :

تنص المادة ١١ على انه « يجب على الجهات الحكومية أن تبلغ الهيئة العامة للاصلاح الزراعي بكل حالة تؤول فيها ملكية أرض زراعية وما فى حكمها الى أجنبى بسبب الميراث أو الوصية أو غير ذلك من طرق كسب الملكية بغير طريق التعاقد بعد العمل بهذا القانون .

كما يلتزم من تلقى الملكية من الأجانب بتقديم الاقرار المنصوص عليه فى المادة ٧ خلال شهر من تاريخ علمه بقيام سبب الملكية .

وتستولى الحكومة فى هذه الحالة على تلك الأراضى مقابل التعويض المقرر وفقاً لأحكام هذا القانون .

يتضح من النص انه يجوز للأجنبى ان يكتسب ملكية الأرض

الزراعية عن طريق الميراث أو الوصية ، إلا أن هذا الاكتساب يكون مؤقتاً ، لأن الدولة تستولى على هذه الأرض مقابل تعويض يؤدى الى الأجنبى .

ويقتصر النص على الميراث والوصية ، وعلى ذلك يحظر على الأجنبى أن يكتسب ملكية الأراضى الزراعية بغير ذلك من الأسباب كالتقادم والاستيلاء والالتصاق .

## (ج) مصير الأرض التى كان يملكها الأجنبى

### استيلاء الدولة على الأرض التى كانت مملوكة للأجانب:

تؤول الى الدولة ملكية الأرض الزراعية وما فى حكمها التى كان يملكها الأجنبى وقت العمل بالقانون ، وكذلك الأرض التى يكستبها الأجنبى بعد ذلك بسبب الميراث أو الوصية .

وتستولى الدولة على الأرض وملحقاتها ، طالما كانت مملوكة لنفس المالك وذلك كالمنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار وغيرها من الملحقات الأخرى المخصصة لخدمتها ، كماكينات الرى وآلات الحرث والحصاد ، ومخازن الغلال والحظائر ، وما قد يكون بالأرض من نخيل وأشجار .

ولتمكين الدولة من الاستيلاء على الأرض المذكورة أوجب القانون على كل أجنبى يملك أرضاً تخضع للاستيلاء ، أو من يضع يده عليها ، أو من يمثله قانوناً ، أن يقدم خلال شهر من تاريخ العمل بالقانون ، الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى اقراراً على النموذج المعد لذلك ، يبيّن فيه ما يملكه أو يضع يده عليه من الأراضى الزراعية وما فى حكمها ، أياً كان سند ملكيته أو وضع يده .

وفى حالة الامتناع عن تقديم الاقرار ، أو تقديم بيانات مخالفة للحقيقة يعاقب المخالف بالحبس ، فضلاً عن مصادرة ثمن الأرض محل الاستيلاء . ويعفى من العقاب كل من يبادر من تلقاء نفسه بابلاغ الجهات المختصة عن أمر المخالفة ( م ١٧ ، ١٧ مكرر من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢) .

وتتسلم الهيئة العامة للاصلاح الزراعى الأرض المستولى عليها ، وتتولى ادارتها نيابة عن الدولة حتى يتم توزيعها على صغار الفلاحين .

## مصير التأمينات العينية التى كانت مقررة على أرض الأجانب :

قد تكون الأرض المستولى عليها مثقلة بحقوق عينية تبعية ( رهن أو امتياز ... ) وذلك ضماناً للوفاء بدين على المالك السابق ( الأجنبى). فما هو حكم هذه التأمينات بعد الاستيلاء على الأرض ؟

يترتب على الاستيلاء انقضاء التأمينات العينية المقررة على الأرض ، أى تنتقل الأرض المستولى عليها خالية من أى حق مقيد عليها، إذ يتم تطهيرها مما يكون عليها من حقوق الرهن والاختصاص والامتياز .

إلا أن حقوق الدائنين أصحاب التأمينات المنقضية تنتقل الى قيمة التعويض المستحق للمالك قبل الدولة التى تلتزم بأداء الديون لهم من التعويض . ولكن هذا الالتزام لا يكون إلا فى حدود قيمة التعويض المذكور . فإذا زادت قيمة الدين عن مقدار التعويض ، كان للدائن الرجوع على المالك( المدين) شانه فى ذلك شأن بقية الدائنين العاديين . وتبرأ ذمة المالك فى حدود ما دفعت الدولة من قيمة التعويض .

وللحكومة أن تستبدل بالدين سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين ( ٤ ٪) ، على أن تستهلك هذه السندات فى مدة لا تزيد على ١٥ سنة ، وإذا كان الدين ينتج فائدة سعرها يزيد على ٤٪ تحملت الحكومة الزيادة فى سعر الفائدة بعد خصم ما يوازى مصاريف التحصيل وتبعة الديون المعدومة .

ولكن يجب على الدائنين ( أصحاب التأمينات العينية) أن يبلغوا الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بحقوقهم على تلك الأراضى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بالقانون . وتنتظر الهيئة خلال هذه المدة دون دفع التعويض حتى يتم حصر الديون ، فإذا لم يبلغوا برأت ذمة الدولة فى مواجهتهم فى حدود ما تم صرفه من التعويض للمالك المستولى

لديه . ويتعلق حق الدائنين بما يتبقى من التعويض ويمكنهم الرجوع على المدين بعد ذلك بما لم يتم الوفاء به من الديون .

### تعويض الأجنبى عن الأرض المستولى عليها :

تقضى المادة الرابعة بأن يؤدى الى الأجانب الذين آلت ملكيتهم الى الدولة تعويضاً يتم تقديره وفقاً للأحكام الواردة بقانون الاصلاح الزراعى ( ١٧٨ لسنة ١٩٥٢) .

وقد سبق أن عالجنا ذلك بمناسبة التعويض المستحق للوطنيين عند الاستيلاء على ما يزيد عن الحد الأقصى للملكية . ونذكّر بأن التعويض يقدر بعشرة امثال القيمة الايجارية للأرض المستولى عليها ، وتقدر القيمة الايجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية المفروضة على الأرض والتى تكون سارية فى ٩ سبتمبر ١٩٥٢ . اى أن قيمة التعويض تقدر بسبعين ضعف ضريبة الأطيان التى كانت مقررة على الأرض فى ذلك التاريخ ، يضاف الى ذلك قيمة المنشآت الثابتة وغير الثابتة ، والأشجار التى تم الاستيلاء عليها باعتبارها من ملحقات الأرض الزراعية .

ويؤدى التعويض فى صورة سندات اسمية على الدولة لمدة ١٥ سنة بفائدة قدرها ٤٪ سنوياً ، محسوبة من تاريخ تسليم الهيئة العامة للاصلاح الزراعى للأرض المستولى عليها .

وتكون هذه السندات قابلة للتداول فى البورصة ، ولا يجوز التصرف فيها لغير المصريين . ويجوز للحكومة بعد عشر سنوات أن تستهلك هذه السندات كلياً او جزئياً بالقيمة الاسمية ، ويجرى الاستهلاك الجزئى بطريق الاقتراع فى جلسة علنية ، على أن يعلن عنه فى الجريدة الرسمية قبل للوعد المحدد له بشهرين على الأقل .

ويصدر قرار من وزير الخزانة بكيفية اصدار هذه السندات وفئاتها وطريقة تداولها ( م ٥) .

# الفصل الثالث

## تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء

كان القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٨٦ يحظر على الأجانب تملك أراضى البناء والمبانى فى مصر . صدر القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ لتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء . ونص فى مادته التاسعة على الغاء القانون السابق وكل نص مخالف لأحكامه .

### (أ) مجال تطبيق القانون:

وضع المشرع عدة ضوابط لتطبيق القانون الخاص بتنظيم تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضى الفضاء تتمثل فى :

أولاً : مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة ، يكون تملك غير المصريين سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية - أياً كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث - وفق أحكام هذا القانون .

ثانياً : يقصد بالتملك فى نطاق أحكام هذا القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع ، ويعتبر فى حكم التملك فى تطبيق أحكام هذا القانون الايجار الذى تزيد مدته على خمسين عاماً .

مؤدى ذلك أنه لا يعتبر من قبيل التملك ، فى هذا القانون ، حق الاستعمال وحق السكنى ، ومن ثم يخرجان من نطاق الحظر ، ويخرج أيضاً الحقوق العينية التبعية سواء كان مصدرها الاتفاق كالرهن بنوعيه أو كان مصدرها القضاء كحق الاختصاص أو كان مصدرها نص القانون كحق الامتياز ، فيجوز للأجنبى أن يكون صاحباً لأى من الحقوق المذكورة .

**ثالثاً** : يقصد بالعقارات المبنية والأراضى الفضاء فى تطبيق أحكام هذا القانون ، المبانى والأراضى ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ فى شأن ضريبة الأطيان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

مؤدى ذلك أن العبرة بالواقع والحالة التى عليها الأرض وخاصة إذا كانت داخلة فى التنظيم وتقع على شوارع فى نطاق المدينة بغض النظر عن خضوعها لضريبة الأطيان أو للضريبة على العقارات المبنية .

**رابعاً** : تعتبر فى تطبيق أحكام هذا القانون شركة غيرمصرية ، أى شركة - أياً كان شكلها القانونى - لا يملك المصريون أغلبية رأسمالها ، ولو كانت قد أنشئت فى مصر طبقاً لأحكام القانون المصرى .

## (ب) شروط تملك الأجنبى للمبانى والأرض الفضاء :

يجوز للأجنبى تملك العقارات المبنية والأراضى الفضاء إذا توافرت الشروط التالية :

١- موافقة رئيس مجلس الوزراء ، فقد نصت المادة الثانية من القانون على أنه يجوز بموافقة رئيس مجلس الوزراء لغير المصريين ، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين ، تملك العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء .

٢- أن يكون التملك لعقار واحد فى إحدى المدن أو المصايف أو المشاتى بقصد السكنى الخاصة له ولأسرته ، وذلك دون اخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة . ويقصد بالأسرة الزوجان والأبناء القصّر .

٣- الا تزيد مساحة العقار المبنى بملحقاته والأرض الفضاء على ثلاثة آلاف متر مربع .

٤- الا تكون ملكية العين حصة شائعة مع مصرى .

٥- أن يحوّل عن طريق احد بنوك القطاع العام التجارية نقداً أجنبياً قابلاً للتحويل بسعر السوق المصرفية الحرة للنقد الأجنبى يعادل الثمن الفعلى الذى يتملك به العقار ، ويسترشد فى تقدير هذا الثمن بالقيمة المبينة فى المحرر وبالجدول الذى يضعه لهذا الغرض وزير العدل بالاتفاق مع وزير الاسكان . ويكون حساب قيمة العملة الأجنبية بالنسبة للجنيه المصرى فى وقت ثبوت تاريخ التصرف . فإذا لم يكن التصرف ثابت التاريخ يكون حسابها فى تاريخ تقديم طلب شهر التصرف .

٦- الا يكون العقار من العقارات المعتبرة اثراً فى تطبيق أحكام قانون حماية الآثار .

(ج) الاستثناءات من الأحكام السابقة :

١- يجوز لمجلس الوزراء الاستثناء من كل الشروط الثلاثة السابقة (٢، ٣، ٤) أو من بعض هذه الشروط . وتتعلق تلك الشروط بعدد العقارات ومساحتها واشتراك ملكيتها مع مصريين .

٢- يجوز الاستثناء من الشرط الخاص بتحويل النقد الأجنبى بقرار من رئيس الجمهورية بعد موافقة مجلس الوزراء .

٣- لمجلس الوزراء أن يضع شروطاً وقواعد خاصة بالتملك فى المناطق السياحية والمجتمعات العمرانية الجديدة التى يحددها .

٤- لمجلس الوزراء خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون استثناء حالات التصرف لغير المصريين فى العقارات المبنية والأراضى الفضاء الثابتة التاريخ قبل العمل به من بعض أو كل الشروط الواجب توافرها للتملك وذلك فيما عدا الشرط الخاص بتحويل النقد الأجنبى.

٥- لا يخضع تملك العقارات المبنية والأراضى الفضاء للشروط الواردة فى هذا القانون فى حالة ما إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخاذه مقراً لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو ملحقاتها أو لسكنى رئيس وأعضاء البعثة وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، أو كانت الملكية لإحدى الهيئات أو المنظمات الدولية أو الاقليمية .

٦- إذا اكتسب الأجنبى حق التملك فى نطاق أحكام قانون استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

٧- إذا اكتسب الأجنبى الحق بسبب الميراث ، ولكن هذا الحق لا يستقر فى ذمة الأجنبى إلا إذا توافرت الشروط السابقة وإلا فإن الحكومة تستولى عليه نظير التعويض المقرر فى هذا الشأن .

### (د) قيود الاستعمال والتصرف :

١- يجب على غير المصرى الذى اكتسب ملكية أرض فضاء بالتطبيق لأحكام هذا القانون أن يبدأ البناء عليها خلال مدة لا تجاوز السنوات الثلاث التالية لشهر التصرف . فإذا انقضت هذه المدة دون البدء فى أعمال البناء ، تزاد الضريبة المفروضة عليها بمقدار مثلها ، فإذا لم يتم البناء خلال السنوات الثلاثة التالية لانقضاء المدة الأولى ، تزاد الضريبة المفروضة عليها بمقدار مثلها عن كل سنة حتى تمام البناء بما لا يجاوز عشرة أمثال الضريبة المفروضة عليها ، وتؤول كل هذه الزيادات الى صندوق دعم الاسكان الشعبى .

٢- لا يجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية .

ومع ذلك يجوز لمجلس الوزراء فى حالات الضرورة التى يقدرها الاذن بالتصرف فى العقار قبل مضى هذه المدة .

### (هـ) ضوابط تنفيذ أحكام القانون وجزاء مخالفته :

**أولاً :** مصلحة الشهر العقارى والتوثيق هى الجهة المنوط بها تنفيذ أحكام هذا القانون . وينشأ مكتب خاص للشهر العقارى والتوثيق ، يختص بكافة شئون الشهر والتوثيق بالنسبة لطلبات تملك غير المصريين للعقارات المبنية أو الأراضى الفضاء وفقاً لأحكام هذا القانون، ويتعيّن على هذا المكتب انهاء التسجيل خلال شهر على الأكثر من تاريخ استيفاء الأوراق المطلوبة .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا المكتب قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض وزير العدل .

ثانياً : يقع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون وكذلك كل شرط يرمى الى ضمان تنفيذ مثل تلك التصرف الصورى أو ترتيب التزام التعويض أياً كان نوعه فى حالة عدم تنفيذ التصرف .

ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

# الباب الثالث
# الاختصاص بتفسير وتطبيق قانون الاصلاح الزراعى

نظراً للطبيعة الخاصة والمتميزة للتشريعات الزراعية وما تتمتع به من ذاتية واستقلال ، أسند المشرع مهمة تفسيرها الى جهات معينة، ومن ناحية أخرى يتولى رقابة تطبيق هذه التشريعات لجان محددة تختص بصفة عامة بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون الاصلاح الزراعى وما يتعلق به من منازعات زراعية .

# الفصل الأول

# تفسير قانون الاصلاح الزراعى

أسند المشرع مهمة تفسير قوانين الاصلاح الزراعى الى لجان متخصصة تصدر قرارات تفسيرية ذات طبيعة ملزمة . نعرض فى البداية لهذه اللجان وطبيعة قرارتها قبل أن نورد بعض الأمثلة للتفسيرات التشريعية الصادرة منها .

## (أ) الجهات المختصة بتفسير قانون الاصلاح الزراعى :

عهد المشرع الى جهات متخصصة بمهمة تفسير التشريعات الزراعية نظراً لما تتسم به من طبيعة خاصة - سواء فى جوانبها الفنية والاستثنائية أو فى سرعة اصدارها وتواكبها ، وما قد يترتب على ذلك من صعوبات فى تطبيقها ، وهذه الجهات اختلفت من قانون لآخر :

١- نص القانون الأول للاصلاح الزراعى ( ١٧٨ لسنة ١٩٥٢- م ١٢) على أن تتولى مهمة تفسيره هيئة عامة تسمى بالهيئة العامة للاصلاح الزراعى تكون لها الشخصية الاعتبارية وتتبع وزارة الاصلاح الزراعى ويصدر بتنظيمها وتشكيل مجلس ادارتها قرار من رئيس الجمهورية .

٢- نص القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ ( م ٨٧) على أن تختص بتفسير أحكامه لجنة عليا تشكل برياسة وزير الاصلاح الزراعى ، والمؤسسة المصرية العامة لتعمير الأراضى ، والمؤسسة المصرية العامة لاستصلاح الأراضى ، والمؤسسة المصرية العامة لتعمير الصحارى ، ورئيس ادارة الفتوى والتشريع المختصة بمجلس الدولة ، ووكيل وزارتىّ الخزانة والحربية .

٣- جاء القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ( م ٢١) لينص على أن تتولى تفسير أحكامه لجنة تشكل برياسة وزير الزراعة وعضوية رئيس مجلس الدولة ، ورئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى .

يتضح لنا أن المشرع قد حرص على أن تقوم بتفسير قانون الاصلاح الزراعى جهات متخصصة ، روعى فى تشكيلها الجانب الفنى والجانب القانونى ، وذلك حتى تتوقى فيما تصدره من قرارات الطبيعة القانونية للتشريعات محل التفسير ، ومما تتسم به من طبيعة فنية متميزة .

ومن جهة اخرى نلاحظ تعدد الجهات القائمة على التفسر إذ حرص المشرع على أن ينص فى كل قانون على الجهة المختصة بتفسيره . ولكن هذا المسلك وإن كان له ما يبرره فى البداية إلا أنه معيب من عدة وجوه :

أولاً : هناك بعض القوانين التى صدرت دون أن ينص المشرع على جهة مختصة بتفسيرها . مقتضى ذلك أنه يتم تفسير هذه القوانين طبقاً للقواعد العامة ، ومؤداها قيام المحكمة الدستورية العليا بهذا كما سنرى . وهذه تفرقة لا مبرر لها .

ثانياً : يؤدى تعدد الجهات الى تعدد التفسيرات ، وما يستتبع ذلك من اختلافات فى التطبيق وتناقض فى الحلول . حقاً ان كل جهة تختص بتفسير قانون معيّن ، إلا أنه من الصعب الفصل بين مجال اعمال كل قانون لتداخل المراكز القانونية . ومن ناحية اخرى فإن وحدة طبيعة التشريعات يستتبع وحدة الجهة القائمة بالتفسير حتى لا تتعدد التفسيرات لنفس المشاكل المعروضة .

لهذا كان حرياً بالمشرع ان ينص فى القانون الأخير على جهة واحدة تختص بتفسير كافة قوانين الاصلاح الزراعى ، أى أن تقوم بذلك اللجنة المنشأة بمقتضى القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ .

وقد ثار التساؤل عن مدى استمرارية اختصاص الجهات المذكورة بتفسير قانون الاصلاح الزراعى بعد انشاء المحكمة الدستورية العليا لتختص بتفسير القوانين الصادرة من السلطة التشريعية والقرارات بالقوانين الصادرة من رئيس الجمهورية وفقاً لأحكام الدستور وذلك إذا أثارت خلافاً فى التطبيق وكان لها من الأهمية ما يقتضى توحيد

تفسيرها ( م ٢٨ ن قانون المحكمة المذكورة ) . ويتقدم بطلب التفسير الى المحكمة وزير العدل متضمناً النص القانونى المطلوب تفسيره ، وتقدم مع الطلب مذكرة توضح فيها الأسانيد والمبررات التى تستدعى التفسير .

يذهب البعض الى أن اختصاص المحكمة الدستورية العليا بالتفسير يعتبر اختصاصاً عاماً لا يحجب ولا يؤثر فى الاختصاص الخاص للجان التى شكلت طبقاً لقوانين الاصلاح الزراعى وقيامها بتفسير القوانين المذكورة .

وهذا الاتجاه رغم وجاهته إلا أننا نرى أن المحكمة العليا أصبحت صاحبة الاختصاص الأصيل بتفسير كافة القوانين أياً كانت طبيعتها وفحواها ، ومن ثم فقدت اللجان السابقة اختصاصها بتفسير قوانين الاصلاح الزراعى ، إذ يعتبر صدور قانون المحكمة العليا الغاءاً ضمنياً للاختصاص المذكور .

ويؤيد ذلك أن المشرع جعل قرارات المحكمة العليا بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللكافة بما فى ذلك السلطة التنفيذية والقضائية . وأن الهدف من اعطاء المحكمة العليا سلطة التفسير هو - كما تعبر المذكرة الايضاحية لقانون المحكمة المذكورة - تفسير النصوص القانونية التى تستدعى التفسير بسبب طبيعتها أو أهميتها وذلك ضماناً لوحدة التطبيق القضائى .

ومن ثم فإن المشرع يكون قد قصد تولى المحكمة العليا مهمة التفسير دون غيرها تفادياً للاختلاف فى التفسير ، والاستغناء عن تكوين لجان للقيام بذلك لأن أعضاء هذه اللجان غالباًما تنقصهم الخبرة القانونية الطويلة والكافية للقيام بمثل هذا العمل .

ولا يؤثر فى ذلك الطبيعة الخاصة والفنية للتشريعات الزراعية لأن القضاء هو الساحة الرحبة التى فيها يمكن الاحساس بروح القانون وطبيعته ، ويفسّر القاضى التشريعات المختلفة كل منها بحسب خصائصه وما ينطوى عليه من سمات تميزه عن غيره ،

مهتدياً فى ذلك بروح النص والحكمة منه. والقضاء بتطبيقه للقانون بكافة فروعه وأنواعه ( ضريبية ، عمالية ، تجارية ، بحرية ...) هو الأقدر على التفسير من خلال احساسه بمضمون النصوص وأبعادها .

أضف الى ذلك أن قوانين الاصلاح الزراعى قد استقرت واتخذت طابعاً مألوفاً ، ولم يعد هناك مبرراً لإفرادها بأوضاع استثنائية تخرج عن القواعد العامة . وهذا هو الاتجاه الذى بدأ المشرع السير فيه فعلاً بفتحه باب الطعن – كما سنرى – فى قرارات اللجان القضائية – المختصة بنظر المنازعات الزراعية – أمام القضاء الادارى بعد أن كانت هذه القرارات نهائية ولا تقبل الطعن فيها أمام القضاء .

وتجدر الاشارة أخيراً الى أن منح اللجان المذكورة سلطة تفسير قانون الاصلاح الزراعى لا يسلب المحاكم حقها الأصيل فى تفسير هذا القانون بمناسبة المنازعات التى تثور أمامها ويطلب فيها تطبيق هذا القانون ، إلا أن المحاكم تلتزم بما تصدره هذه اللجان من تفسيرات .

## (ب) الطبيعة القانونية للقرارات التفسيرية

تقضى قوانين الاصلاح الزراعى التى خولت الهيئة العامة أو اللجان المختصة سلطة تفسيرها باعتبار القرارات الصادرة من هذه الجهات بمثابة تفسيرات تشريعية ملزمة وتنشر فى الجريدة الرسمية، أى أن تلك التفسيرات تعتبر ملزمة للكافة بما فى ذلك جهات الادارة وجهات القضاء بكافة درجاتها .

مقتضى اطلاق وصف « تشريعية» على التفسيرات الصادرة من الجهات المذكورة أنها تعتبر من قبيل التشريعات التفسيرية ، وأن اختصاص تلك الجهات بتفسير قانون الاصلاح الزراعى هو من قبيل التفويض فى اصدار تفسيرات تشريعية للقانون المذكور .

إلا انه ينبغى ملاحظة أن هذا التفويض مقيد بمجال معين وبقيود معينة لأنه يعتبر من قبيل الاستثناء ، إذ أن القضاء هو صاحب الاختصاص الأصيل فى تفسير القانون باعتباره المختص بتطبيقه واعماله . وللسلطة التشريعة أيضاً حق تفسير التشريع باعتبارها

صاحبة الحق فى اصداره وتعديله والغائه ، فمن يملك الأكثر يملك الأقل .

لهذا فإن اللجان المذكورة لا تملك سوى تفسير النصوص التى خوّلها للشرع سلطة تفسيرها ، وهى من ناحية أخرى تقتصر على تفسير النص دون تعديله أو الاضافة اليه أو الحذف منه ، ولا يجوز لها أن تضع قاعدة قانونية جديدة تحت ستار التفسير أو تأويل النص تأويلاً غير صحيح يبعده عن قصد الشارع الذى تكشف عنه النصوص الأخرى وإلا عدّ ذلك اغتصاباً لسلطة التشريع ، وانها تكون قد باشرت عملاً ليس من وظيفتها ، وصدر من سلطة لا تملك حق اصداره لما فى هذا العمل من اغفال لمبدأ الفصل بين السلطات وخروج عن الاختصاص ويضحى اعتداءً وغصباً للسلطة ويسقط عن التفسير قوته الملزمة » .

وتؤكد الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة أنه بحسب الأصل لا يجوز الالتجاء الى التفسير التشريعى إلا إذا شاب النص غموض يراد توضيحه أو تعارض يراد ازالته بحيث إذا كان النص صريحاً سليماً من هذه العيوب فلا يجوز الالتجاء الى تفسيره تشريعياً بما يعارض واضح احكامه لخروج ذلك عن وظيفة التفسير أياً كانت وسيلته . وتنحصر وسيلته الوحيدة فى اصدار قانون جديد ينص صراحة على تعديله . ولا يجوز الاجتهاد مع وضوح دلالة النص بدعوى أنه غير عادل ذلك لأن رعاية العدالة مهمة للشرع وليست مهمة من يفسّر أو يطبق القانون .

### (ج) أمثلة للتفسيرات التشريعية :

صدر القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٥٤ لتفسير المادة (٤) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ محدداً أن « مجموع ما يجوز للشخص الواحد أن يمتلكه طبقاً للمادة الرابعة فقرة ب هو خمسة أفدنة على الأكثر سواء تلقاها بصفقة واحدة أو أكثر من مالك واحد أو أكثر » . وتتعلق المادة الرابعة بتحديد الأرض التى يجوز التصرف فيها لصغار الزراع .

وصدر القرار التفسيرى رقم ٢ لسنة ١٩٥٤ لتفسير نفس المادة محدداً أن المقصود بالأراضى التى يجوز التصرف فيها لصغار الزراع هى الأراضى الزراعية دون الأراضى المغروسة حدائق لأن هذه الأراضى يتم التصرف فيها لخريجى المعاهد الزراعية .

ومن الأمثلة كذلك القرار المتعلق بالمادة ٣ فقرة ٣ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ القاضية بأنه لا يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات المالك ولا بالرهون التى لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يوليو ١٩٥٢ . جاء القرار التفسيرى رقم ٤ لسنة ١٩٥٤ لتبيين المقصود بالرهون فحدد أن الاختصاص يعتبر من قبيل الرهون .

# الفصل الثاني

## الفصل فى المنازعات الزراعية

خص المشرع المنازعات الزراعية بقضاء متخصص يختلف عن النظام القضائى العادى . يتمثل هذا القضاء فى لجان خاصة تتولى تطبيق قانون الاصلاح الزراعى ونظر المنازعات المتعلقة به .

وللتعرّف على هذا القضاء نبيّن فى البداية ماهية اللجان ذات الاختصاص القضائى فى مجال القانون الزراعى ، ثم نحدد لاختصاص هذه اللجان ، واجراءات التقاضى امامها ، وطبيعة القرارات الصادرة منها ، وطرق الطعن فيها ، ثم نعرض اخيراً للاختصاص بنظر المنازعات الايجارية .

# المبحث الأول

## اللجان ذات الاختصاص القضائى فى مجال القانون الزراعى

**تمهيد :**

قبل أن نعرض للجان القائمة نشير فى البداية الى اللجان التى تم الغائها لفهم التطورالتشريع فى هذا الصدد . وهذه اللجان هى :

١- لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ، وتم انشائها بموجب القانون ٤٧٦ لسنة ١٩٥٢ ، وتم الغائها بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .

٢- المحاكم المختصة بالنظر فى المنازعات الخاصة بقانون الاصلاح الزراعى رقم ٩٤٩ لسنة ١٩٥٣ والغيت بالقانون ٦٥ لسنة ١٩٥٦ .

٣- اللجان المنشأة بالقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ الخاص بتأجير العقارات المملوكة للدولة والتصرّف فيها ، وتختص بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق احكامه . والغيت بالقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ .

وبالغاء الجهات المذكورة أحيل كل ما كان داخلاً فى اختصاصها الى القضاء العادى صاحب الاختصاص الأصيل بنظر كافة المنازعات .

***اللجان القائمة :***

١- اللجان المنشأة بقانون الرى والصرف ( ٧٤ لسنة ١٩٧١).
وهى نوعان لجان خاصة بالفصل فى الجرائم المنصوص عليها فى هذا القانون ، ولجان الفصل فى منازعات التعويض المنصوص عليها فى القانون المذكور ، مثال ذلك حق أصحاب الأراضى فى التعويض عما يتلف من الزراعة بسبب عمليات التحسين والصيانة التى يجريها العاملون فى وزارة الرى .

٢-لجان الفصل فى المنازعات الخاصة بتطبيق قانون تحسين وصيانة الأراضى الزراعية ( ٣٨ لسنة ١٩٧٦) . وتقوم وزارة الزراعة بعمليات تحسين وصيانة الأراضى الزراعية ، كانشاء المصارف وتطهيرها وتحميل المنتفعين نفقات ذلك ، وتعويضهم عما قد تصاب به زراعتهم من تلفيات بسبب تلك العمليات . وفى حالة النزاع حول النفقات أو التعويضات يعرض الأمر على اللجان المذكورة.

٣- اللجان القضائية للاصلاح الزراعى ، نصت عليها المادة ١٣ مكرر من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ .

وتتكوّن هذه اللجان من مستشار من المحاكم يختاره وزير العدل، وتكون له الرياسة ، ومن عضو بمجلس الدولة يختاره رئيس المجلس ، وثلاثة أعضاء يمثلون كلاً من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ومصلحة الشهر العقارى والتوثيق ومصلحة المساحة .

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور جميع اعضائها ، وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة وتكون مسببة .

وقد حرص المشرع على تحديد طريقة تشكيل هذه اللجان على نحو يضم العناصر القانونية والفنية حتى ، يكفل لذوى الشأن من الضمانات ما يكفله لهم القضاء العادى فى هذا النوع من المسائل ، فيتم بذلك التوفيق بين مصالح الأفراد من جهة ومصلحة الدولة فى سرعة البت فى مسائل ملكية الأرض المستولى عليها .

ونظراً لأهمية هذه اللجان نتناول أحكامها بالتفصيل فى المباحث التالية .

# المبحث الثانى

## تحديد اختصاص اللجان القضائية بالمنازعات الزراعية

تقضى المادة ١٣ مكرر من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ( معدلة بالقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١) بأنه « تشكل لجان خاصة لفحص الحالات المستثناة طبقاً للمادة ٢ ولتقدير ملحقات الأرض المستولى عليها وتقرير نصيب الحكومة فى حالة الشيوع ....

وتختص هذه اللجنة دون غيرها - عند المنازعة - بما يأتى :

١- تحقيق الاقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضى المستولى عليها أو التى تكون محلاً للاستيلاء طبقاً للاقرارات المقدمة من الملاك وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه منها ..

٢- الفصل فى المنازعات الخاصة بتوزيع الأراضى المستولى عليها على المنتفعين .

واستثناء من أحكام السلطة القضائية يمتنع على المحاكم النظر فى المنازعات التى تختص بها اللجان القضائية ، وتحال فوراً جميع القضايا المنظورة أمام جهات القضاء مادام باب المرافعة لم يقفل فيها الى تلك اللجان .

يتضح من النص « أن المشرع قد حدد مجال اختصاص اللجنة القضائية بمسائل معينة أوردها على سبيل الحصر ، ومن ثم فإن أية منازعة تخرج عن حدود هذه المسائل لا يكون للجنة أية ولاية قضائية بشأنها ، وإنما تختص بنظرها المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة فى جميع المنازعات ، إلا ما استثنى بنص خاص » .

### (أ) يدخل فى اختصاص اللجنة القضائية :

١- المنازعات المتعلقة بتحقيق الاقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضى المستولى عليهاأو التى تكون محلاً للاستيلاء ، وذلك لتعيين ما يجب الاستيلاء عليه وفقاً للقانون .

وتطبيقاً لذلك تؤكد المحكمة الادارية العليا بأنه ليس صحيحاً أن اختصاص اللجان القضائية مقصور على المنازعات التى تثور بين الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وبين الغير ممن يدعون حقاً صحيحاً على الأرض المستولى عليها ، وأنه يخرج من هذا الاختصاص للنازعات بين أطراف العقود المتعلقة بالأرض المستولى عليها . وذلك لأن مناط المنازعة التى تختص بها هذه اللجان هو وجود عنصر الاستيلاء فى المنازعة وما يتعلق به من تحقيق الاقرارات السابقةعليه والممهدة لاجرائه ، أو بحث الديون العقارية الخاصة بالأراضى محل الاستيلاء ، أو فحص ملكية هذه الأراضى ومإذا كانت هذه الملكية ثابتة للمستولى لديه أم للغير ممن يثبتون صدور تصرف لصالحهم عن هذه الأراضى يخرجها من نطاق الاستيلاء (١) .

وعلى سبيل المثال فقد رأينا انه لا يعتد بالتصرفات إلإذا كانت ثابت التاريخ ، ومن ثم فإذا ثارت منازعة حول ما إذا كان التصرف ثابتاً أو غير ثابت فإن هذه المنازعة تكون من اختصاص اللجان القضائية للاصلاح الزراعى . ويدخل فى اختصاصها كذلك للنازعات الخاصة بتوفيق الأوضاع داخل الأسرة ، وتصرف الجد للأحفاد .

وقضت نفس المحكمة بأن النزاع حول فسخ عقد بيع أطيان زراعية مملوكة لشخص خاضع لقانون الاصلاح الزراعى وتخضع للاستيلاء لأنها زائدة عن النصاب الجائز تملكه قانوناً ، يدخل فى اختصاص اللجان القضائية ، ويترتب على ذلك أ ن الحكم الصادر فى دعوى الفسخ من المحكمة المدنية بفسخ العقد بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى ( ١٢٧ لسنة ١٩٦١) لا يحوز قوة الشئ المحكوم به ويكون

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٨٠/١/٢٢ المجموعة س ٢٠ ص ٥١١. نقض ١٩٧٧/٤/٥ س٢٨ ص٨٨٥.

عديم الحجية وكأنه لم يكن ، لأنه صادر من محكمة لا ولاية لها بنظر النزاع (١).

وكقاعدة عامة تختص اللجان القضائية بنظر أية منازعة حول الملكية ، متى كانت تؤثر فيما يجب الاستيلاء عليه وفقاً لقانون الاصلاح الزراعى . ومن ذلك ما قضت به محكمة النقض باختصاص اللجنة بالمنازعة حول أحقية الاصلاح الزراعى من عدمه فى أجرة الأرض محل النزاع ، حيث أن الفصل فى الدعوى يقتضى الفصل فى ثبوت حق الاصلاح الزراعى أو عدم ثبوت ملكيته للأرض .

ولكن يجب التذكرة بأن مناط اختصاص اللجنة القضائية للاعتراض المقدم من المالك أو الغير ضد الحكومة هو أن تكون الأرض قد استولى عليها فعلاً أو محلاً للاستيلاء .

٢- المنازعات أو المشكلات المتفرعة عن عنصر الإستيلاء أو المتعلقة به .

من ذلك مثلاً التعويض عن الأرض المستولى عليها وملحقاتها .

لهذا قضت المحكمة الادارية العليا بأن الاستيلاء يتم على الأرض الخاضعة لأحكام القانون وما عليها من منشآت وآلات ثابتة وغير ثابتة ، كما أن ملحقات الأرض المستولى عليها تأخذ حكم الأرض المقامة عليها من حيث الاستيلاء والتعويض ، وعلى ذلك فإن النزاع حول ملكية ملحقات الأرض المستولى عليها أو الاقرار بشأنها يدخل فى اختصاص اللجان القضائية للاصلاح الزراعى .

ومن المشاكل المتعلقة بالاستيلاء أيضاً فرز نصيب الحكومة فى الشيوع . وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة الادارية العليا بأنه إذا كانت الأطيان التى تقرر الاستيلاء عليها شائعة فى أطيان أخرى اتبع فى فرزها وتجنيبها اجراءات معيّنة تنتهى الى قرار نهائى بالفرز . كما أن مناط اختصاص لجان فرز المشاع أن تكون ملكية الحكومة للأطيان التى تقرر فرزها محققة لا نزاع عليها . وعلى ذلك لا جدوى للفرز إذا كانت ملكية الأرض محل نزاع حتى يبت فى هذا النزاع من الجهة المختصة به قانوناً وهى اللجان القضائية للاصلاح الزراعى .

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٧٧/١٢/٢٧ المجموعة س ١٩ ص ٥٢٥.

٣- المنازعات الخاصة بتوزيع الأراضى المستولى عليها على المنتفعين .

٤- المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون الخاص بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها ( م ٩ من القانون ١٩٦٣/١٥) كتلك المتعلقة بطبيعة الأرض المستولى عليها ( زراعية أم صحراوية) أو بصفة المالك ( مصرى أم أجنبى) ، أو بطبيعة حق الأجنبى على الأرض ( ملكية أو انتفاع أو حق عينى تبعى ...) ، ومدى تعلق حقوق الغير بها ، ومدى صحة التصرفات التى صدرت من المالك عليها .

٥- المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون الاصلاح الزراعى التى تكون الحكومة طرفاً فيها.

خلاصة القول أن مناط اختصاص اللجان القضائية هو قيام منازعة بخصوص استيلاء من قبل الحكومة على الأرض ، وأن تكون الحكومة طرفاً فى النزاع ، ويستوى أن يكون الطرف الثانى هو المالك المستولى لديه أو الغير الذى يدعى حقاً على الأرض .

## (ب) وعلى هذا يخرج عن اختصاص اللجنة القضائية :

١- حالة عدم وجود استيلاء من الأصل . وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة الادارية العليا بأنه إذا كان الاصلاح الزراعى قد قام بالتحفظ على الأطيان موضوع النزاع فإن ذلك كان بمناسبة فرض الحراسة ، وتولى الاصلاح الزراعى ادارة الأطيان المملوكة للخاضع نيابة عن الحراسة العامة ، فإذا امتدت الحراسة لتشمل أطيان المعترض موضوع النزاع على سبيل الخطأ وعلى غير أساس من القانون فإن اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى تكون غير مختصة بالفصل فى هذه المنازعة . وليس لها ولاية النظر فى المنازعات المتعلقة بفرض الحراسة أو تلك المتعلقة بامتداد استيلاء الحراسة خطأ على أموال غير الخاضع لها ، مما يتعين معه القضاء بعدم اختصاص اللجنة بالفصل فى الاعتراض محل الطعن (١) .

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٧٤/٤/٢٣ المجموعة س ٢٨ق ص ٥١٣ .

٢- المنازعات التى تنحصر بين الأفراد بشأن تنفيذ الاتفاقات المبرمة بينهم ، ولا تكون جهة الاصلاح الزراعى طرفاً فيها . فهذه المنازعات لا اختصاص للجنة بنظرها ولو تأثرت التزاماتهم المترتبة على تلك الاتفاقات بقانون الاصلاح الزراعى ، وتدخل فى اختصاص القضاء العادى صاحب الولاية العامة فى جميع المنازعات إلا ما استثنى بنص خاص .

وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة الادارية العليا بأن اختصاص اللجان القضائية يقتصر فقط على المنازعات المتعلقة بفحص ملكية الأرض المستولى عليها أو تلك التى تكون محلاً للاستيلاء لتجنيب ما يجب الاستيلاء عليه من هذه الأراضى قبل الملاك المستولى لديهم ، يترتب على ذلك أن يخرج من اختصاص اللجنة الفصل فى النزاع بين الغير حول ملكية الأرض إذا ثبت أنها تخرج عن ملكية المستولى لديه واستبعدت بقرار اللجنة من نطاق الاستيلاء . وغنى عن البيان أن حجية القرار الصادر من اللجنة القضائية فى هذا الشأن لا تتعدى استبعاد الأرض من الاستيلاء باعتبارها على غير ملك المستولى لديه . ولا تمس هذه الحجية أصل الملكية إذا كانت محل منازعة بين الغير خلاف المستولى لديه ، إذ يبقى الاختصاص فى الفصل فى النزاع حول الملكية للمحاكم العادية دون اللجنة القضائية التى استنفدت ولايتها فى هذا الصدد بقرارها الصادر باستبعاد الأرض المتنازع عليها من نطاق الاستيلاء (١) .

وتطبيقاً لذلك أيضاً قررت الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة ، بأن قانون الاصلاح الزراعى لم يعدل أحكام القانون المدنى فيما يتعلق ببقاء البيع أو فسخه . وطالما أن المحكمة لا تتعرض لملكية طرف النزاع على الوجه الذى حدده قانون الاصلاح الزراعى ، اى ما دامت لا تقرر إبقاء أو إخراج الأرض من الاستيلاء مغتصبة بذلك اختصاص اللجنة القضائية المقرر لها دون

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٧٧/١٢/٢٧ السابق .

سواها ، فإن طلب فسخ العقد يكون من اختصاص القضاء العادى ، ومما يخرج من اختصاص اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى ، خاصة أن حكم المحكمة الصادر بالفسخ لا يتعدى الخصوم فى الدعوى ولا يمس حق الحكومة على الأرض .

٣- يخرج أيضاً من اختصاص اللجنة القضائية كل ما لم ينص عليه صراحة فى المادة ١٣ مكرر ، « فإذا تلكأت جهة الاصلاح الزراعى فى الوفاء بالتعويض المستحق عن القدر المستولى عليه ، فإن المطالبة بالوفاء تكون من اختصاص القضاء العادى» .

## (ج) طبيعة اختصاص اللجان القضائية :

تقضى المادة ١٣ مكرر بأنه استثناءً من أحكام قانون السلطة القضائية يمتنع على المحاكم النظر فى المنازعات التى تختص بها اللجان ، مادام باب المرافعة لم يقفل فيها ، الى تلك اللجان .

وتوضح المحكمة الادارية العليا المقصود بالنص وتحدد طبيعة اختصاص اللجان القضائية بقولها : « ان قانون الاصلاح الزراعى جعل الولاية فى نظر المنازعات المتعلقة بملكية الأراضى المستولى عليها أو التى تكون محلاً للاستيلاء حسب اقرار المالك من اختصاص اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى وحدها وخارجة عن ولاية القضاء العادى التى يمتنع عليها صراحة النظر فى مثل هذه المنازعات .

ومن المقرر أن الاختصاص الوظيفى للجنة القضائية فى نظر هذه المنازعات يتعلق بالنظام العام ، ويترتب على ذلك أنه يجب على المحكمة غير المختصة أن تحكم من تلقاء نفسها بعدم الاختصاص استناداً لفقدان الولاية فى أية حالة تكون عليها الدعوى وأمام أى درجة من درجات التقاضى .

ولا يكون للحكم الذى يصدر من محكمة لا ولاية بها قوة الشئ المقضى به ، ولا يحتج به أمام أية جهة قضائية . ولا يؤثر فى حقوق الخصوم ، لأن تجاوز المحكمة حدود وظيفتها القضائية يسقط كل قوة للقرار الذى تتخذه فى الخصومة باعتبار أن حكمها لا وجود له » .

وتؤكد نفس المحكمة بأنه يجب على المحكمة ، عندما تحكم بعدم اختصاصها ، أن تحدد المحكمة المختصة بنظر الدعوى ، وتحيلها اليها ، ويستوى فى ذلك أن يكون عدم الاختصاص متعلقاً بالنظام العام أو غير متعلق به أو متعلقاً بالولاية وذلك حسماً للمنازعات واستقرار الدعوى فى المحكمة المختصة بها (١).

# المبحث الثالث

## اجراءات التقاضى أمام اللجان القضائية

تقضى المادة ١٣ مكرر من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ( معدلة بالقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١) بأن تبيْن اللائحة التنفيذية إجراءات التقاضى أمام اللجان القضائية ، ويتبع فيما لم يرد بشأنه فيها نص خاص أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

أى أنه كقاعدة عامة تطبق أمام اللجان القضائية الاجراءات المنصوص عليها فى اللائحة التنفيذية . وفى حالة عدم وجود نص تتبع أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

وتقضى المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية بأن تنظر اللجنة المنازعات من خلال الاعتراضات التى ترسل من ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول باسم اللجنة ، على أن تكون محررة من سبع نسخ ، ويبيّن فى صحيفة الاعتراض اسم المعترض ومحل اقامته وأسباب الاعتراض أو المنازعة والمستندات المؤيدة بها ، ولا يشترط فى الاعتراض أو المنازعة شكل خاص .

وتقوم اللجنة القضائية – فى حالة المنازعة – بتحقيق الاقرارات وفحص الملكية والحقوق العينية واجراءات التوزيع ، ولها فى سبيل ذلك تطبيق المستندات وسماع أقوال من ترى لزوماً لسماع أقوالهم وتكليف المستولى أو من وزعت الأرض عليهم من ذوى الشأن بالحضور أمامها لابداء ملاحظاتهم وتقديم ما تطلبه منهم من بيانات

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٧٤/٤/٢٣ السابق .

ومستندات ، ويكون التكليف بكتاب موصى عليه بعلم الوصول قبل الجلسة بأسبوع على الأقل .

ولذوى الشأن ان يحضروا امام اللجنة بأنفسهم أو ينيبوا عنهم محامياً فى الحضور ، وللجنة الاستعانة بمن ترى الاستعانة بهم من الموظفين الفنيين أو الاداريين أو غيرهم من ذوى الخبرة .

وبالنسبة للاعتراضات التى لم تعرض على اللجنة المذكورة يحضر طرفا المنازعة فى هذه الاعتراضات فى اليوم المحدد لنظرها أمام رئيس اللجنة أو من ينديه من اعضائها لتحضير تلك الاعترضات ، ويكون للعضو المنوط به التحضير كافة اختصاصات اللجنة لاعداد الفصل فى هذه الاعتراضات وذلك قبل إحالتها الى جلسة يحددها أمام اللجنة لنظرها والفصل فيها .

وتطبيقاً لما سبق قضت المحكمة الادارية العليا بأنه لما كانت اللجان القضائية للاصلاح الزراعى تعتبر حسبما جرى به قضاء هذه المحكمة جهة مستقلة فى شأن ما خصها به الشارع بنظره من منازعات ، وكانت هذه اللجان تلتزم فى ممارسة اختصاصها على هذا النحو بما رسمه قانون المرافعات من أحكام وما شرعه من اجراءات وذلك فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى اللائحة التنفيذية ، وبهذه المثابة ، ونزولاً على المبادئ الأساسية فى النظام القضائى فإنها تعقد جلساتها كأصل عام فى علانية ما لم تجعلها سرية لأسباب مبررة .

# المبحث الرابع

## طبيعة قرارات اللجنة القضائية

يعتبر تحديد طبيعة اللجان القضائية وما يصدر عنها من قرارات امراً هاماً لمعرفة النظام القانونى الذى تخضع له هذه القرارات بشأن الطعن فيها . فهى إما أن تكون لجاناً إدارية يصدق على ما يصدر منها وصف القرار الادارى ، ويخضع بالتالى لمبدا الرقابة القضائية على اعمال الادارة ، أى الطعن أمام مجلس الدولة وامكان الحكم بالتعديل أو الالغاء أو السحب أو التعويض .

وهى إما أن تكون لجاناً قضائية ينطبق على ما يصدر منها وصف الحكم ويخضع لما يخضع له العمل القضائى من طرق الطعن المحددة على سبيل الحصر التى تتمثل كقاعدة عامة فى مبدأ التقاضى على درجتين .

ذهب البعض الى القول بالطبيعة الادارية للجان المذكورة نظراً لأن العنصر القضائى لا يمثل الجانب الرئيسى فى التشكيل ، يضاف الى ذلك عدم احترام مبدأ الغيرية فى تشكيلها ، أى لا يتميّز أعضاءها بالاستقلال فى مباشرة العمل على نحو يضمن حيدتهم وبعدهم عن التبعية الرئاسية ، فاللجان المذكورة تضم من بين الأعضاء ممثلين عن الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ومصلحة المساحة ومصلحة الشهر العقارى .

إلا أن كل من قضاء النقض والقضاء الادارى قد استقر على الطبيعة القضائية للجان القضائية للاصلاح الزراعى (١) وهذا ما تدل عليه ارادة المشرع من اطلاقه وصف القضائية على تلك اللجان . أضف الى ذلك أن المشرع قد نص على وجوب الالتزام بالتسبيب واحترام مبدأ المحاجاة بين الخصوم ، هذا بالاضافة الى الاحالة الى اجراءات التقاضى المبينة فى قانون المرافعات .

وهذا ما يستشف من المذكرة الايضاحية للقانون ١٣١ لسنة ١٩٥٣ حيث ورد فيها أن المشرع خلع على تلك اللجان - نظراً لأهميتها الصفة القضائية وحدد طريقة تشكيلها ليكفل لذوى الشأن من الضمانات ما يكفله لهم القضاء العادى فى هذا النوع من المسائل .

وتؤكد المحكمة الدستورية العليا أن اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى تعتبر جهة قضائية مستقلة عن جهتىّ القضاء العادى والادارى تتبع أمامها اجراءات قضائية لها كافة سمات اجراءات التقاضى وضماناته ، وتؤدى الى سرعة البت فى هذه المنازعات حتى

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٨٠/٢/٢٦ المجموعة س١٨ ص ١٥٣٤ .

يحسم أمرها وتتحقق بذلك الأهداف التى صدر من أجلها قانون الاصلاح الزراعى .

ولا يؤثر فى ذلك أنه يدخل فى تشكيلها عناصر غير مثقفة تثقيفاً قانونياً ، إذ ليس فى القانون ما يمنع من تشكيل محاكم من غير رجال القانون ، كما لا يؤثر فى ذلك أن اللجنة العليا للاصلاح الزراعى تصدق على ما يصدر منها من أحكام فى ذلك ، لأن نفاذ الحكم دون تصديق سلطة عليا عليه ليس شرطاً مميزاً للأحكام وليس ما يمنع فى القوانين المنظمة للقضاء من تقرير التصديق على الأحكام من سلطة أعلى قبل نفاذها .

ثم أن مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى إذ يعتمد قرارات اللجنة القضائية فإن ما يتولاه فى هذا الشأن يتداخل مع عمل اللجنة ، وهو عمل قضائى ، فتلحق لزوماً الصفة القضائية ما يصدره من قرارات .

ومن ناحية أخرى فإن اسناد ولاية الفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون الاصلاح الزراعى الى هيئة قضائية مستقلة عن جهتىّ القضاء العادى والادارى ، مما يدخل فى سلطة المشرع إعمالاً للتفويض المخوّل بالمادة ١٦٧ من الدستور فى شأن تحديد الهيئات القضائية واختصاصاتها .

### الطبيعة القضائية لقرارات اللجان القضائية :

استقرت المحكمة الادارية العليا على أن قرارات اللجان القضائية للاصلاح الزراعى تعتبر بحسب طبيعتها **أحكاماً قضائية** وليست قرارات ادارية **ومن ثم تحوز حجية الأمر المقضى به** مادامت قد صدرت فى حدود اختصاصها وبشرط اتحاد الخصوم والمحل والسبب ، ومن ثم لا يجوز لأحد الخصوم أن يجدد النزاع بدعوى مبتدأة ، وإذارفعت هذه الدعوى لا يجوز قبولها ، بل تدفع بحجية الأمر المقضى ، وتقضى المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها .

وتطبيقاً لذلك اعتبرت المحكمة المذكورة أن شرط اتحاد الخصوم

فى الاعتراضين المقدمين للجنة القضائية للاصلاح الزراعى يتحقق إذا ثبت أن المعترضة فى الاعتراض الراهن كانت ممثلة فى الاعتراض السابق بعد أن قررت اللجنة إدخالها وحضورها عن طريق محاميها والاشارة فى ديباجة القرار الى اسمها باعتبارها خصماً فى الاعتراض .

وقررت نفس المحكمة أن المقصود بشرط اتحاد السبب هو المصدر القانونى للحق المدعى به ، وعلى ذلك فإن هذا الشرط لا يعتبر متوافراً إذا كان السبب فى الاعتراض الأول يتمثل فى كون التصرف ثابت التاريخ بينما السبب فى الاعتراض الثانى يتمثل فى كون التصرف مستكمل شرائط الاعتداد به وفقاً لأحكام القانون ١٥ لسنة ١٩٧٠ والذى لم يشترط ثبوت التاريخ فى التصرف .

وغنى عن البيان أن السبب يفترق عن الدليل ، إذ يقصد بالسبب فى هذا المقام المصدر الذى تولد عنه الحق المدعى به بينما الدليل هو وسيلة اثبات هذا الحق . وإذا كان المعوّل عليه فى قيام حجية الأمر المقضى هو وحدة السبب وليس وحدة الدليل ، فإن تعدد الأدلة لا يحول فى ذاته دون قيام حجية الأمر المقضى طالما توافرت شرائطها .

وتبيّن نفس المحكمة بأن الأحكام التمهيدية التى تصدر من اللجان القضائية للاصلاح الزراعى باتخاذ اجراء من اجراءات الاثبات لا تثبت لها حجية الأمر المقضى ، أما إذا فصلت فى وجه من أوجه النزاع أو فى مسألة متفرعة عنها فإنها تحوز هذه الحجية فيما فصلت فيه دون غيره (١) .

---

(١) الادارية العليا فى ١٩٧٩/٦/٥ السابق .

# المبحث الخامس
## الطعن فى قرارات اللجان القضائية

**تمهيد :**

فى البداية لم تكن جميع قرارات اللجان القضائية للاصلاح الزراعى نهائية إلا بعد التصديق عليها من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى الذى كان يملك ان يعدل القرار او يلغيه أو يصدق عليه .

وكانت القرارات الصادرة من المجلس نهائية وقاطعة لكل نزاع فى أصل الملكية وفى صحة اجراءات الاستيلاء والتوزيع ، ولا يجوز الطعن فيها أمام مجلس الدولة ويمتنع على المحاكم العادية النظر فى هذه المنازعات بعد ذلك .

إلا ان القانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ جاء بتعديل هام فى هذا الشأن مقتضاه لخضاع بعض قرارات اللجان القضائية لتصديق مجلس ادارة الهيئة من جهة وأباح الطعن فى جميع قرارات الاستيلاء الصادرة من اللجان من جهة لخرى .

## المطلب الأول
### تصديق الهيئة على قرارات اللجان القضائية

**(أ) مجال التصديق :**

بعد أن كانت جميع قرارات اللجان القضائية تخضع لتصديق مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، فإن القانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ قد استبعد من ذلك القرارات الصادرة فى منازعات الاستيلاء .

أى أنه لا يخضع للتصديق كل قرار يصدر من اللجان القضائية فى تحقيق الاقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضى المستولى عليها أو التى تكون محلاً للاستيلاء طبقاً للاقرارات المقدمة

من الملاك وفقاً لأحكام قانون الاصلاح الزراعى وذلك لتحديد ما يجب عليه الاستيلاء منها . أما ما عدا ذلك من قرارات فإنها تخضع لتصديق مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى . مثال ذلك المنازعات المتعلقة بتوزيع الأراضى على المنتفعين .

ولا شك انه إذا كان تطلب التصديق على جميع القرارات « مقبولاً فى أول العهد بتنفيذ قوانين الاصلاح الزراعى فى مصر إلا انه لم يعد مقبولاً الآن بعدما استقرت أوضاع نظام الاصلاح الزراعى وأصبح مبدأ أساسياً فى الدستور » .

ولا شك أن استبعاد تصديق مجلس ادارة الهيئة باعتبارها طرفاً فى النزاع يعد « تطبيقاً لقاعدة أصولية وبديهية وهى انه لا ينبغى أن يكون الشخص خصماً وحكماً فى آن واحد ، ويمنع تعطيل الفصل نهائياً فى المنازعات القضائية ، إذ أن التصديق يحتاج الى وقت ليس بالقصير » ويؤدى أيضاً الى « تفرغ المجلس لما هو داخل فى صميم اختصاصه من أعمال فنية تتعلق بادارة الهيئة والنهوض بها لتحقيق أهدافها » .

## (ب) طبيعة التصديق :

تؤكد المحكمة الادارية العليا انه « حيث أن الشارع قد خوّل مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى سلطة اصدار قرارات نهائية تكمل القرارات التى تصدرها اللجان القضائية ، فإن هذه القرارات المكملة تلحقها الصفة القضائية ، حيث لا يتصور أن يكون القرار المكمل للعمل القضائى قراراً ادارياً ، لما فى ذلك من تسليط لجهة الادارة على أعمال الهيئات القضائية ، الأمر الذى يتعارض مع مبدأ الفصل بين السلطات .

وبناء على ذلك فإن قرارات مجلس ادارة الهيئة سواء صدرت بالموافقة أو بعدم الموافقة على قرارات اللجان القضائية باعتماد عقد البيع تعتبر بمثابة حكم نهائى بتأييد أو رفض الموافقة على قرار اللجنة، وبذلك تحوز هذه القرارات هى الأخرى حجية الأمر المقضى

ولا يجوز بذلك للخصوم إعادة تجديد النزاع بصفة مبتدأة أمام اللجنة القضائية » .

وتؤكد نفس المحكمة بأن مجلس ادارة الهيئة هو المختص بسحب القرارات التى تصدر منه ولكن بشرط أن يكون هذا السحب فى اطار القواعد القانونية المتبعة فى هذا الشأن ودون الخروج عليها .

وتطبيقاً لذلك قضت المحكمة بأنه مادام مجلس ادارة الهيئة حين أصدر قراره بالتصديق على قرار اللجنة القضائية كان يستعمل سلطته التقديرية ، وكانت جميع عناصر النزاع أمامه بما فى ذلك ورقة الهبة وفى مقدوره الاطلاع عليها ، فإنه يكون قد استنفد حقه وولايته فى هذا المجال ، ولم يعد يملك بعد ذلك أن يعاود النظر فى قراره إلا إذا كان ثمة غش من جانب المستفيد من القرار ، الأمر الذى انتفى ، ومن ثم فإن القرار الصادر من مجلس الادارة بسحب قراره السابق جزئياً يكون صادراً ممن لا ولاية له فى اصداره وبالتالى فهو قرار معدوم ومتعيّن الالغاء ، ويكون القرار المسحوب جزئياً والسابق صدوره من المجلس بالتصديق على قرار اللجنة القضائية سارى المفعول بأكمله وجميع آثاره ولا يمكن المساس به .

وقضت كذلك بأن قرار مجلس ادارة الهيئة بالموافقة على قرارات اللجنة القضائية يعتبر بمثابة حكم نهائى لا يجوز سحبه لأن مجلس الادارة بإصداره يكون قد استنفد ولايته ، وبذلك تكون قراراته التالية غير ذات قيمة ولا تأثير لها على القرار الأول ، ومن ثم يبقى القرار الصادر من اللجنة القضائية سليماً ولا مطعن عليه ، ولم يكن للهيئة العامة للاصلاح الزراعى من سبيل لتحاشى هذه النتيجة سوى الاتجاه الى اللجنة القضائية وذلك قبل اصدار مجلس الادارة لقراراته التالية لقراره الأول بالطريق القانونى وذلك بطريق التماس اعادة النظر بعد أن ثبت تزوير الامضاء المنسوبة للبائع فى العقد موضوع المنازعة .

## المطلب الثانى

## الطعن فى قرارات اللجان القضائية

بعد أن كانت قرارات اللجان القضائية غير قابلة للطعن فيها جاء القانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ وأباح الطعن فى هذه القرارات .

### (أ) الاختصاص بنظر الطعن :

فرّق المشرع بين نوعين من القرارات التى تصدر من اللجان القضائية :-

**الأولى :** قرارات الاستيلاء أى تلك الصادرة فى شأن تحقيق الاقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضى المستولى عليها أو التى تكون محلاً للاستيلاء وذلك لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه منها، ويستوى فى ذلك أن يكون الاستيلاء راجع الى تجاوز الحد الأقصى للملكية أو تطبيقاً للقانون الخاص بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية .

هذا النوع من القرارات لا يخضع لتصديق مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، ويجوز الطعن فيه مباشرة أمام المحكمة الادارية العليا .

أى أن المشرع قد اعتبر اللجان القضائية درجة من درجات التقاضى فى مركز محكمة القضاء الادارى ، يجوز الطعن فى قراراتها أمام المحكمة الادارية العليا وذلك « لتوفير أكبر قدر من الضمانات القضائية لذوى الشأن الذين تثور بينهم وبين الهيئة العامة للاصلاح الزراعى منازعات حول تحديد ما يستولى عليه من الأراضى أو ما يستبعد من هذا الاستيلاء وذلك باتاحة الفرصة للهيئة فى قيام التقاضى فى هذه الأمور على درجتين بدلاً من قصره على درجة واحدة » .

ومن ناحية أخرى « فإن ايكال الطعن للمحكمة الادارية العليا فيه اختصار للوقت والجهد والنفقات ، لأنه لو وكل الاختصاص الى محكمة

القضاء الادارى لأمكن الطعن فى أحكامها أمام المحكمة الادارية العليا وهو أمر غير مستحب لا سيما وأن العنصر القضائى متوافر تماماً فى تشكيل اللجان ، فوق أن هذا التشكيل يضمن لها كفاءة العمل » .

وإجازة الطعن مباشرة أمام المحكمة الادارية العليا دون محكمة القضاء الادارى يرجع الى أن المشرع قد قدر طبيعة تلك القرارات وراعى أنها أدنى الى الأحكام منها الى القرارات الادارية ، ومقتضى ذلك ولازمه أن هذه المحكمة حين تنظر الطعن الذى يقام أمامها فى شأن تلك القرارات إنما تمارس فى هذا النطاق اختصاصها الأصيل فى التعقيب عليها ورقابة مشروعيتها وذلك بحكم كونها بمثابة الأحكام .

أى أن المحكمة الادارية العليا إنما تنظر الطعن فى قرارات اللجان القضائية لا باعتبارها محكمة موضوع تنظره ابتداء ولأول مرة وإنما بوصفها محكمة طعن تباشر فى شأنه وظيفتها التى رسمها لها قانون مجلس الدولة بحكم كونها أعلى درجات التقاضى فى مجال القضاء الادارى وخاتمة المطاف فيه .

الثانية : القرارات الصادرة فى المنازعات الخاصة بتوزيع الأراضى على المنتفعين ، هذه القرارات تخضع للتصديق ، إذ لا تكون نهائية إلا بعد التصديق عليها من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ، ويجوز الطعن فيها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة .

وتبيّن المذكرة الايضاحية للقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ أن النهائية المنصوص عليها والتى تكتسبها قرارات اللجان بالتصديق عليها من مجلس ادارة الهيئة لا تعنى اضفاء حصانة قضائية ، وإنما هى نهائية فى مفهوم العمل الادارى بمعنى أنها تمثل أعلى درجات التسلسل الادارى لسلطة اصدار القرارات ، وأن هذه القرارات لا تحدث أثرها ولا تكون نافذة إلا بعد التصديق عليها من مجلس الادارة .

وتؤكد المحكمة الادارية العليا بأنه ليس معنى النهائية هنا عدم جواز الطعن فيها أمام أية جهة قضائية ، وذلك أن هذا القانون إنما جاء

تنفيذاً لأحكام الدستور الذى قضى بعدم جواز النص فى القوانين على المنع من التقاضى فلا يجيز القانون والحالة هذه منع التقاضى فى هذه القرارات وإنما المقصود بالنهائية اسباغ هذه الصفة على القرار ليصلح للطعن عليه أمام القضاء بوصفه قراراً ادارياً ، ومن ثم فإن هذه القرارات ليست محصنة من الالغاء بل يرجع فى شأنها الى القواعد الواردة بقانون مجلس الدولة ، وبالتالى تختص بنظرها محكمة القضاء الادارى .

والواقع أنه يمكن القول بأن اختصاص المحكمة الادارية العليا يعتبر اختصاص استثنائى أضفاه المشرع بنصوص خاصة ويتعلق بالقرارات الصادرة من اللجان القضائية فى منازعات الاستيلاء طبقا لقوانين الاصلاح الزرعى ، أما فيما عدا ذلك فيدخل فى اختصاص محكمة القضاء الادارى صاحبة الولاية العامة فى المنازعات الادارية . مثال ذلك قرارات اللجان القضائية فى المنازعات المتعلقة بتوزيع طرح النهر والتعويض عنه ( م ٢١ من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤) .

وتبرر المذكرة الايضاحية اختصاص القضاء الادارى عموماً دون القضاء المدنى بنظر الطعون فى قرارات اللجان القضائية « باعتبار أن المناط الأساسى لاختصاص جهة القضاء الادارى فى مصر يتعلق بالقرارات والاجراءات التى تصدر عن السلطة الادارية بمقتضى ما هو مخوَّل لها من سلطات عامة ، فإنه طبقاً لهذا المعيار تكون المنازعات الخاصة بالاستيلاء أدخل فى اختصاص القضاء الادارى منها فى اختصاص القضاء المدنى وذلك باعتبار كونها منازعات تتعلق بما يصدر عن جهة الاصلاح الزراعى من سلطات عامة . وأن الجهة التى تختص قانوناً بنظر المنازعة تكون هى الجهة المختصة بما تثيره من مسائل أولية طبقاً للقواعد العامة وفى حدودها . ولا يخفى أن ما يطلبه الخصوم أساساً فى هذه المنازعات هو الغاء قرار الاستيلاء أو تعديله ، الصادر من جهة الاصلاح الزراعى بوصفها سلطة عامة لتحديد ما يستولى عليه من الأرض أو ما يستبعد منها بعد الاستيلاء » .

ويجدر الاشارة اخيراً الى انه يجوز الطعن فى قرارات اللجان القضائية امام القضاء الادارى من قبل الأفراد وايضاً من قبل الهيئة العامة للاصلاح الزراعى فهى خصم فى النزاع ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه إلا إذا امرت دائرة فحص الطعون بذلك .

## (ب) سريان الطعن بأثر رجعى :

الأصل انه لا يجوز الطعن فى قرارات اللجان القضائية إلا ابتداء من تاريخ العمل بالقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ ، اى ان القرارات الصادرة ابتداء من هذا التاريخ هى التى تقبل الطعن .

إلا ان القانون المذكور فتح باب الطعن فى قرارات اللجان التى صدرت قبل العمل به بالشروط الآتية :

١- ان يكون القرار قد صدر فى إحدى المنازعات المتعلقة بتطبيق احكام القانونين ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ١٢٧ لسنة ١٩٦١ .

اما القرارات الصادرة فى المنازعات الناجمة عن تطبيق احكام القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ الخاص بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية فلا تقبل الطعن فيها امام المحكمة الادارية العليا طالما صدرت قبل العمل بالقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ الذى فتح باب الطعن فيها .

اى ان المشرع قصر فتح باب الطعن بأثر رجعى بالنسبة للقانونين الأولين فقط ، والسبب فى ذلك ان القرارات الصادرة تطبيقاً لهذين القانونين لا تكون نهائية إلا بعد التصديق عليها من مجلس ادارة الهيئة، اما القرارات الصادرة تطبيقاً للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ فتكون نهائية بمجرد صدورها دون حاجة الى التصديق عليها من مجلس ادارة الهيئة . ولم يشأ المشرع ان يفتح باب الطعن فى القرارات التى صدرت فى الماضى قبل نفاذ القانون طالما كانت نهائية وذلك حرصاً على استقرار المراكز القانونية .

٢- الا يكون القرار قد صدر فى شأنه قرار نهائى من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى . فالصفة النهائية التى تكتسبها

القرارات الصادرة قبل العمل بالقانون تجعلها غير قابلة للطعن فيها ، وذلك أياً كان القانون الذى صدر القرار تطبيقاً له .

٣- يجب أن يتم الطعن فى القرار خلال ستين يوماً من تاريخ العمل بالقانون .

وبتوافر هذه الشروط يمكن الطعن فى القرارات الصادرة من اللجان القضائية قبل العمل بالقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ ، أى أن تلك الشروط لازمة لاعمال القانون بأثر رجعى . أما بالنسبة للقرارات الصادرة بعد ذلك فيمكن الطعن فيها دون تطلب الشروط المذكورة أى حتى لو كان القرار نهائياً ، وصدر بالتطبيق للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ . ويتم الطعن فى القرار خلال ستين يوماً من تاريخ صدوره وفقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى مجلس الدولة .

# المبحث السادس

## الاختصاص بنظر المنازعات الايجارية

نعرض للحكم قبل القانون الجديد ثم نبيّن وجه الاختلاف فيه .

**(أ) كانت لجان الفصل فى المنازعات الزراعية هى** المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية فى الأراضى الزراعية ، وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية والقابلة للزراعة .

وكانت تلك اللجان تستأثر بالاختصاص بكافة المنازعات التى تثور سواء حول طلب اخلاء الأطيان المؤجرة إذا أخل المستأجر بالتزاماته الجوهرية ، أو حول الامتداد القانونى للاجارة الزراعية ولم يكن يشاركها فى هذا الاختصاص أية جهة قضائية أخرى .

**(ب) الاختصاص النوعى للمحاكم الجزئية بنظر المنازعات الايجارية :**

جاء القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ وأضاف المادة ٣٩ مكرر الى القانون

١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، وتقضى هذه المادة باختصاص للمحكمة الجزئية - أيا كانت قيمة الدعوى - بنظر المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها ، المتعلقة بالأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية والقابلة للزراعة الواقعة فى دائرة اختصاصها .

منح الشرع للمحكمة الجزئية اختصاصاً نوعياً بنظر المنازعات الايجارية حتى لو جاوزت نصابها ، بأن كانت تزيد على خمسمائة جنيه، أو كانت غير محددة القيمة ، وذلك بقصد التيسير على الخصوم بجعل مكان التقاضى قريباً منهم دون أن يحملهم عبء الانتقال الى العاصمة مقر للمحكمة الابتدائية فى المنازعات التى كانت تدخل أصلاً فى اختصاصها طبقاً للقواعد العامة .

وترى محكمة النقض أن هذا الاختصاص الاستثنائى يشمل كافة المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية الواردة على أراضى مزروعة بمحاصيل حقلية عادية دون الحدائق والمشاتل التى يعتبر استئجارها أقرب الى الاستغلال التجارى منه الى الاستغلال الزراعى .

وإذا كان اختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية قاصراً على المنازعات الايجارية المتعلقة بتطبيق قانون الاصلاح الزراعى فإن اختصاص المحكمة الجزئية يمتد ليشمل كافة المنازعات المرتبطة بالايجار الزراعى لأن النص جاء عاماً خلاف الحال بالنسبة للجان الفصل التى تعتبر جهة قضاء استثنائى اختصاصها محدد على سبيل الحصر .

ومن ناحية الاختصاص المحلى تطبق القواعد العامة فى قانون المرافعات لأن قانون الاصلاح الزراعى لم يضع حكماً خاصاً بهذا الصدد، وعلى هذا فإن المحكمة الجزئية الكائن فى دائرتها الأرض المؤجرة هى التى تختص محلياً بنظر المنازعات التى ترفع من المؤجر أو المستأجر .

وترفع المنازعات المذكورة أمام المحكمة الجزئية بغير رسوم ويفصل فيها على وجه السرعة . ويكون لنفس المحكمة ولاية

القضاء المستعجل وقاضى التنفيذ فى المسائل التى تدخل فى اختصاصها .

ويجوز استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الجزئية فى منازعات الايجار الزراعى أمام المحكمة الابتدائية المختصة ، وذلك أياً كانت قيمة الدعوى ، على أن يرفع الاستئناف خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم .

ومراعاة من المشرع لمصالح المتقاضيين فتح باب الاستئناف أمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية فى جميع الأحكام الصادرة من المحكمة الجزئية ، يستوى فى ذلك الأحكام التى تصدر من القاضى الجزئى كقاضى موضوع ، أو كقاضى مستعجل ، أو كقاضى تنفيذ .

وتشكل القواعد السابقة خروجاً على القواعد العامة فى الاستئناف من عدة جهات :

١- يجوز استئناف جميع الأحكام أياً كانت قيمتها ، ولم يتقيد المشرع بالقاعدة العامة فى المرافعات التى تقضى بعدم جواز استئناف الحكم الذى لا تجاوز قيمته خمسين جنيهاً .

٢- ميعاد الاستئناف ثلاثون يوماً بينما تقضى القواعد العامة بأن الميعاد هو أربعون يوماً ، وخمسة عشر يوماً فى المواد المستعجلة .

٣- يرفع الاستئناف عن منازعات التنفيذ الموضوعية أمام المحكمة الابتدائية ولو زادت قيمة المنازعة على خمسمائة جنيهاً ، وهذا خلاف المقرر فى القواعد العامة حيث تستأنف احكام التنفيذ فى المنازعات التى تزيد عن هذا القدر أمام محكمة الاستئناف .

## (جـ) الاختصاص بنظر منازعات الايجار الزراعية فى ظل القانون ١٩٩٢/٩٦ :

نص المشرع على خضوع الايجار الزراعى أو المزارعة التى تبرم ابتداء من ١٩٩٢/٦/٢٩ لأحكام القانون المدنى ، وكذلك العقود القائمة بمجرد انتهاء فترة الخمس سنوات أى بعد أكتوبر ١٩٩٧ .

ويترتب على ذلك أن المنازعات المتعلقة بهذه العقود تخضع للقواعد العامة فى الاختصاص ، أى لقواعد الاختصاص النوعى والقيمى المنصوص عليها فى قانون المرافعات . فتختص المحكمة الجزئية بالمنازعة التى لا تجاوز خمسة آلاف جنيه ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز خمسمائة جنيه . وتختص المحكمة الابتدائية بالمنازعة التى تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه .

ويكون ميعاد الاستئناف أربعون يوماً (١) .

---

(١) م ٤٢ ، ٢٢٧ مرافعات معدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٣ .

# القسم الثانى

## الاستغلال الزراعى

نتناول الاستغلال الزراعى من جانبين :

**الأول** : طرق الاستغلال الزراعى .

**الثانى** : حماية وتدعيم الاستغلال الزراعى .

# الباب الأول

# طرق الاستغلال الزراعى

قد يقوم المالك باستغلال الأرض الزراعية بنفسه ، وقد يستغلها عن طريق الغير من خلال الايجار أو المزارعة .

واستغلال الأرض الزراعية يتضمن حيازتها . وحرصاً من المشرع على توزيع الانتفاع بالأرض الزراعية على اكبر قدر ممكن من الفلاحين وضع حداً أقصى للحيازة .

**الأول** : حيازة الأرض الزراعية .

**الثانى** : ايجار الأرض الزراعية .

**الثالث** : المزارعة .

# الفصل الأول
# حيازة الأرض الزراعية

### (أ) تمهيد :

عندما صدر قانون الاصلاح الزراعى الأول ( ١٧٨ لسنة ١٩٥٢) ليضع حداً اقصى للملكية الزراعية لم يتضمن تحديداً مماثلاً للحيازة، وعلى هذا كان من الجائز للفرد أو الأسرة حيازة أى قدر من الأرض الزراعية مهما كان كبيرًا بطريق الايجار أو غيره .

إلا أن القانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ جاء ليضع حداً اقصى للحيازة مساوياً بينها وبين الملكية فى الحكم فنص على أنه « لا يجوز أن تزيد جملة ما ينتفع به شخص هو وزوجته وأولاده القصّر من الأراضى الزراعية على القدر الجائز لهم تملكه قانوناً ، سواء كان وضع يدهم على هذه الأراضى بطريق التملك أو غيره » .

وتعلل المذكرة الايضاحية للقانون هذا الحكم بقولها أن عدم وضع حد اقصى للحيازة أدى الى أن استمرت نافذة عقود الايجار عن مساحات شاسعة ، فاستقرت لمستأجريها حيازة مساحات كبيرة من الأراضى ، وقد أثر ذلك فى أحوال صغار المزارعين بأن سد فى وجوههم باب الرزق من الزراعة .

ثم جاء القانون ١٢١ لسنة ١٩٦١ ليخفض الحد الأقصى لحيازة الفرد أو الأسرة الى خمسين فدان من الأرض الزراعية .

### (ب) الحيازة المقصودة بالتحديد :

لفظ الحيازة هنا يتسع ليشمل كل أنواع الحيازة لكافة صورها وصفاتها ، سواء كانت الحيازة مادية فعلية أو قانونية ، إذ يكفى أن تتوافر للشخص السيطرة على الأرض الزراعية ولو لم يكن حائزاً لها فعلاً أو مالكاً لها قانوناً .

فيدخل فى مفهوم الحيازة ما يكون الشخص مستأجراً له من ارض سواء عن طريق الايجار العادى او عن طريق المزارعة . ويدخل فى حساب الحيازة ايضاً ما يقوم المالك بتأجيره من الأرض الى الغير ولا يقوم بزراعتها بنفسه ، وكذلك الأرض التى يكون الشخص موكلاً بادارتها او استغلالها او تأجيرها ، لأن المشرع اعتبر الوكالة فى ادارة الأرض او استغلالها او تأجيرها يخفى اجارتها الى الوكيل ، ومن ثم تدخل فى حساب حيازته . ويعد من الحيازة ايضاً ما يحوزه الشخص من الأرض بنية تملكه .

ولا يدخل فى حساب الحيازة الوكالة بقصد التحصيل . فقد قرر مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بأنه لا تدخل ضمن حيازة الوكيل الأرض المكلف فقط بمجرد تحصيل اجرتها ممن تكون له حيازتها كالمستأجر ، دون أن تكون له سلطة تأجيرها او ادارتها ابتداء .

## (ج) الحد الأقصى للحيازة :

حدّد القانون الحد الأقصى للحيازة بخمسين فداناً . وينصرف الحكم الى الشخص واسرته التى تشمل زوجته واولاده القصّر . ولتطبيق هذا الحكم نعرض للحالات التى يتصور حدوثه فيها:

١- حالة ملكية الشخص لما فى حيازته : فهنا يستطيع المالك أن يحوز القدر الذى يسمح له القانون بتملكه من الأرض ، اى أن المالك يمكنه حيازة خمسين فداناً ، والأسرة يكون لها أن تحوز ما تملكه ، ولو زاد عن خمسين فداناً بشرط الا يتجاوز المائة فدان . وهذا الحكم الخاص بالأسرة هو ما قصده المشرع بقوله « ومع ذلك يجوز للمالك ان ينتفع بما يملكه من الأراضى الزراعية وما فى حكمها ولو جاوزت مساحتها خمسين فداناً » م ٣٧/ ٤ .

٢- حالة الحائز غير المالك : فى الفرض الذى يحوز الشخص ارضاً زراعية ، ويستند فى حيازته الى سبب أخر غير الملكية كالايجار او المزارعة مثلاً لا يجوز أن تزيد حيازته عن خمسين فداناً . ويستوى فى ذلك الفرد او الأسرة التى تشمل الزوجة والأولاد القصّر .

٣- حالة الحيازة المختلطة ، قد يحوز الفرد او الأسرة ارضاً يملكها

وأخرى يستند فى حيازتها الى سبب أخر غير الملكية كالايجار . فالقاعدة أيضاً أنه لا يجوز أن تزيد الحيازة على خمسين فداناً .

فإذا كان الفرد أو الأسرة يملك ويحوز خمسين فداناً ، فليس له أن يحوز بأية صفة أى قدر أخر من الأرض الزراعية ، فلا يجوز له مثلاً أن يستأجر قدر أخر من الأرض .

أما ان قل القدر عن خمسين فداناً ، فيجوز حيازة ما يكمل الحد الأقصى المسموح به ، كأن يستأجر مساحة اضافية الى ما يملكه أو يحوزه ليصل المجموع الى خمسين فداناً .

### (د) حكم الأراضى الصحراوية :

لم تفرّق المادة ٣٧ بين أنواع الأراضى ، فالحكم السابق الخاص بتحديد الحيازة ينطبق على كل من الأرضى الزراعية والبور والصحراوية .

إلا أن صدور القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية يترتب عليه استبعاد هذه الأراضى من التحديد السابق الخاص بالحيازة . فالقانون المذكور لم يضع حداً اقصى للحيازة ولكنه وضع حداً للملكية سبق لنا دراسته . ويشمل هذا الحد الملكية التامة . وملكية الرقبة وحق الانتفاق ، ويعتبر الايجار الذى تزيد مدته على خمسين عاماً فى حكم التمليك .

وعلى هذا فإن الشخص ( أو الأسرة) يجوز له ان يحوز القدر الذى يسمح له القانون بتملكه من الأراضى الصحراوية ولو زاد هذا القدر عن خمسين فداناً ، اى يمكن أن يصل جملة ما يحوزه الفرد الى مائتين فدان من هذه الأراضى .

يرى البعض بأنه لا يوجد حد اقصى للحيازة فى حالة ايجار الأرض الصحراوية طالما كانت مدة الايجار أقل من خمسين عاماً ، وذلك استناداً الى عدم ورود نص فى القانون ١٩٨١/١٤٣ يحدد الحيازة .

ولا نتفق مع هذا الرأى لأن الاتجاه العام للمشرع هو التسوية فى الحكم بين الحد الأقصى للملكية والحد الأقصى للحيازة ، ولا يُعقل أن يحدد المشرع ملكية الأراضى الصحراوية دون أن يحدد حيازتها بل أن المشرع يتشدد فى الحيازة عن الملكية بدليل أن ملكية الأسرة هى مائة فدان أما حيازتها فخمسون ، ويفهم هذا الإتجاه من نص المادة ٤/٣٧« ومع ذلك يجوز للمالك أن ينتفع بما يملكه من الأراضى الزراعية وما فى حكمها ولو جاوزت مساحتها خمسين فداناً » . ونرى أن كل ما يترتب على قانون الأراضى الصحراوية هو رفع الحد الأقصى للحيازة فى حدود القدر الجائز تملكه منها وهذا ما يتفق مع النص والاتجاه العام للمشرع .

## (هـ) حالة النيابة القانونية :

تقضى المادة ٣٧ بأنه « يجوز للولىّ الطبيعى ، أو الوصى ، والقيّم والسنديك والحارس القضائى ، ومصفى التركة إدارة الأراضى التى يسند القانون ادارتها اليها ، وذلك خلال المدة الباقية من السنة الزراعية الحالية ، أو التى يكتسب فيها أى منهم صفته المذكورة ، وعليهم تأجير هذه الأرض بصفتهم بعد ذلك .

يتعلق النص باستثناء النائب القانونى من القاعدة العامة بشأن الحيازة والتى مقتضاها يدخل فى حساب الحيازة ما يكون الشخص موكلاً فى ادارته أو استغلاله أو تأجيره . أى أن ما يديره الولىّ أو الوصى من أرض زراعية لحساب الأصيل كان ينبغى أن يدخل فى حساب الحد الأقصى لحيازته . إلا أن المشرع – مراعاة لأن النائب القانونى يعيّن بحكم القانون حتى لو تم تعيينه بناء على حكم قضائى – استثناه من تلك القاعدة وسمح له بأن يدير الأرض التى يسند اليه ادارتها حتى لو كان يحوز الحد الأقصى للحيازة . أى أن هذه الأرض لا تدخل فى حساب حيازته .

ولكن هذا الاستثناء موقوت بمهلة معينة هى نهاية السنة الزراعية التى كسب فيها صفته كنائب ، فهو لا يستطيع أن يحوز الأرض المسند

اليها ادارتها سوى المدة الباقية من السنة الزراعية ، وعليه فى نهاية هذه السنة أن يؤجر القدر الزائد الى الغير بالنقد أو المزارعة . ولا يدخل هذا القدر الذى يتم تأجيره الى الغير فى حساب حيازته بطبيعة الحال . فالقانون اسند اليه تلك الادارة لاعتبارات معينة ، ولم يتم ذلك بسعى ارادى من قبله أو من جانب الأصيل .

## (و) حكم تجاوز الحد الأقصى للحيازة :

تقضى المادة ٣٧ بأنه يقع باطلاً كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام ، أى أن كل عقد ( ناقل للملكية ، ايجار ، مزارعة ، ... ) يترتب عليه تجاوز الحد الأقصى للحيازة يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً .

وقد تزيد حيازة الفرد أو الأسرة من الأرض عن الحد الأقصى بسبب آخر كالميراث أو الوصية . كأن تحوز أسرة ٤٠ فدان ( ٢٠ ملكية + ٢٠ ايجار) ثم يؤول اليها بالميراث ٢٠ فدان .

فى هذه الحالة يجب على ذوى الشأن أن ينزلوا للهيئة العامة للاصلاح الزراعى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أيلولة الزيادة اليهم أو خلال المدة اللازمة لنضج المحصول القائم فى الأرض فى تاريخ هذه الأيلولة - أى المدتين أطول - عن مقدار مساوٍ لما يزيد على مجموع ما يجوز لهم حيازته قانوناً . أى أن الأسرة فى المثال المذكور يجب أن تتنازل للهيئة عن مساحة عشرة أفدنة من تلك التى تستأجرها من الأرض .

وإذا لم يقم الحائز - خلال المدة المذكورة - بتعيين القدر الزائد وتسليمه ، كان للهيئة العامة للاصلاح الزراعى أن تستولى من الأرض غير المملوكة ( التى يستأجرها مثلا) على مقدار مساوٍ للزيادة .

ولذوى الشأن أن يتظلموا من قرار الاستيلاء الى اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى خلال اسبوعين من تاريخ اخطارهم به ، ويفصل فى هذا التظلم خلال اسبوعين ، ويكون قرار اللجنة نهائياً ، وغير قابل لأى طعن بعد اعتماده من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى

والتصديق عليه من وزير الاصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى ، ولكن هذا الحكم تغيّر بصدور القانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ الذى فتح باب الطعن فى قرارات اللجان القضائية أمام القضاء الادارى كما أشرنا من قبل .

وتتولى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ادارة ما يؤول اليها من الأراضى الى أن يتم تأجيرها الى صغار الزراع ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بينهم وبين المالك .

## (ى) جزاء مخالفة الحد الأقصى للحيازة :

هناك الجزاء المدنى الذى بمقتضاه يقع باطلاً كل عقد يترتب عليه زيادة حيازة الشخص عن الحد الأقصى . فمثلاً يبطل عقد الايجار الذى يبرمه مستأجر يحوز خمسين فداناً من قبل . ويكون البطلان مطلقاً لتعلقه بالنظام العام .

وقرر القانون عقوبة جنائية لمن يخالف الحكم السابق . وتتمثل فى الحبس والغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . ومن الطبيعى أن الجزاء الجنائى لا يوقع إلا إذا كان الحائز يعلم أنه يجمع فى حيازته أكثر من الحد الأقصى للحيازة .

# الفصل الثانى

# ايجار الأرض الزراعية

## (أ) مفهوم الايجار الزراعى :

يتمثل الايجار الزراعى فى عقد يلتزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بأرض زراعية لمدة محددة مقابل أجر معلوم . فهو كسائر عقود الايجار إلا فى موضوعه الذى يتمثل فى زراعة أرض زراعية .

## (ب) التنظيم التشريعى للايجار الزراعى :

الأصل أن الايجار الزراعى يخضع للأحكام الواردة فى التقنين المدنى وتتضمن تلك الأحكام قواعد عامة تتعلق بأركان العقد وأثاره وانقضائه ، وتنطبق على جميع عقود الايجار أياً كانت طبيعة الشئ محل الايجار ، وهذه القواعد تطبق ما لم يكن هناك حكم خاص أفرده المشرع لنوع معيّن من أنواع الايجار ( المواد ٥٥٨ : ٦٠٩) .

وقد ميّز التقنين الايجار الزراعى بقواعد معينة تتعلق بملحقات الأرض الزراعية من مواشى وأدوات ، والتزامات المستأجر ، وأثر هلاك البذر والزرع على هذه الالتزامات ، هذا بالاضافة الى كيفية تحديد مدة العقد ( المواد ٦١٠ : ٦١٨) .

إلا أن المشرع أفرد أحكاماً أخرى للايجار الزراعى من خلال قوانين الاصلاح الزراعى المتعاقبة ، والتى كان من شأنها تعديل مضمون العقد وطبيعة العلاقة بين المالك والمستأجر . ولكن المشرع عاد من جديد ليُخضع الايجار الزراعى للقواعد العامة فى القانون المدنى كما سنرى .

## (ج) طبيعة قوانين الاصلاح الزراعى فى الايجار الزراعى :

جاء تنظيم الايجار الزراعى ترجمة للاتجاه العام للمشرع الذى عبّرت عنه قوانين الاصلاح الزراعى وما تنطوى عليه من فلسفة معنية

. ذلك الاتجاه هو اعادة تنظيم الهيكل الاجتماعى فى المجتمع لصالح طبقة المزارعين الذين يقومون بزراعة الأرض من خلال اليومية أو المزارعة أو الايجار ، وتمثل ذلك فى تحديد الملكية وتوزيع الأرض الزراعية على صغار المزارعين من جهة ، وإعادة تنظيم علاقة الايجار أو المزارعة على نحو يضمن حماية المستأجر أو المزارع ويمكنه فى الاستقرار فيها مقابل الاجرة المعقولة .

ويعكس هذا الاتجاه الطابع الاجتماعى للتشريعات المعاصرة تأثراً بالأفكار الاجتماعية والاشتراكية التى ترمى الى حماية مصالح الضعفاء ضد مصالح الأقوياء لاقامة توازن عادل بينهما . ويعد ذلك تطبيقاً للمبدأ القائل بأن الأرض لمن يزرعها وينتج منها ، فهو أولى بالرعاية من المالك من جهة ، ويؤدى استقراره ورعايته الى تحسين انتاجيته التى يعود بالنفع على الصالح العام من جهة أخرى .

ولهذا فإن التشريعات الحديثة التى تنظم الايجار الزراعى تتسم بالطبيعة الآمرة لتعلقها بالنظام العام الاجتماعى والاقتصادى. والبطلان المطلق هو جزاء مخالفة أحكامها ، بل أن المشرع امعاناً فى فعاليتها فرض فى حالات عديدة عقوبة جنائية على من يخالفها .

وتتسم هذه الأحكام فى جملتها بطبيعة خاصة تشكل خروجاً على المبادئ العامة لتعلقها بحرية التعاقد وسيادة الملكية . ويترتب على تطبيقها تعطيل الكثير من قواعد القانون المدنى ، فهى تشكل مساساً بحق الملكية وبمبدأ شريعة المتعاقدين ، إذ تتضمن العديد من القواعد الآمرة فيما يتعلق بامتداد العقد وتحديد الأجرة والتزامات المستأجر الى غير ذلك كما سنرى .

### (د) مناط اعمال قانون الاصلاح الزراعى :

لم ترد الأحكام الخاصة بقانون الاصلاح الزراعى لتطبق على كل علاقة ايجار موضوعها الاستغلال الزراعى .

فيلزم أولاً أن يكون هناك عقد ايجار ، أى وجود علاقة تأجيرية تقوم على عقد إيجار صحيح . فلا يطبق قانون الاصلاح الزراعى فى

حالة عدم وجود عقد ، كمن يزرع أرض على سبيل المجاملة أو من قبيل الاغتصاب ، وكذلك الحال إذا كان العقد باطلاً أو تم ابطاله أو فسخه .

ويلزم **ثانياً** أن يكون الغرض من الايجار الاستغلال الزراعى أى زراعة الأرض بقصد الحصول على ما تغله من محاصيل .

أما إذا كان الغرض من الايجار هو اقامة حظائر لتربية الماشية أو الدجاج أو رعى الأغنام أو استخراج أتربة منها لصناعة الطوب مقابل أجرة سنوية ، فإن ذلك لا يعد من قبيل الاستغلال الزراعى حتى لو كانت الأرض محل الايجار أرضاً زراعية . ويترتب على ذلك عدم تطبيق قانون الاصلاح الزراعى ، ويخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى .

ويكفى أن يكون موضوع الايجار الاستغلال الزراعى حتى تنطبق قوانين الاصلاح ، **ولا يؤثر فى ذلك** :

– الغرض الذى يرمى اليه المستأجر من زراعته : كأن يستهلك المحصول أو يبيعه أو يقدمه غذاءاً لماشيته .

– أن يشمل الايجار أشياءاً أخرى الى جانب الأرض كالآلات والحظائر والمخازن والمبانى طالما أنها تعتبر من ملحقات الأرض وجزءاً لازماً لاستغلالها الزراعى ، وتدخل منفعة هذه الأشياء فى حساب الأجرة المتفق عليها .

ويلزم أن يكون الغرض الرئيسى من الايجار هو استغلال الأرض دون المبانى أو الآلات . فلا يعتبر ايجاراً بقصد الاستغلال الزراعى ويخضع لقانون الاصلاح الزراعى الايجار الوارد على مسكن تتبعه حديقة يقوم المستأجر بزراعتها .

– أن لا تكون الأرض زراعية بطبيعتها ، إذ يمكن أن يرد الايجار الزراعى على أرض بور أو صحراوية ، طالما كان الهدف من الايجار هو زراعة تلك الأرض .

– ولا يؤثر أخيراً أن تكون الأرض داخل كردون المدينة أو صدرت مراسيم بتقسيمها طبقاً للقانون الخاص بتقسيم الأراضى للبناء كما

هو شأن المشاتل التى تقع فى الأماكن المبنية . فهذه الأرض تعتبر من قبيل أراضى البناء ولا تخضع بالتالى للحد الأقصى للملكية الزراعية إلا أنها تخضع لقانون الاصلاح الزراعى إذا كانت محلاً لعقد ايجار بغرض الاستغلال الزراعى لأن معيار أراضى البناء قاصر على تطبيق الحد الأقصى للملكية دون غيره .

### (هـ) خضوع الايجار الزراعى لأحكام القانون المدنى :

اثبت الواقع فشل تطبيق قوانين الاصلاح الزراعى فى مجال الايجار الزراعى والمزارعة وآثاره السيئة على الانتاج الزراعى ، لذلك تدخل المشرع بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بهدف لخضاع الايجار الزراعى لأحكام القانون المدنى ، وتسرى هذه الأحكام على مرحلتين :

**الأولى** : تسرى على عقود ايجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ( ١٩٩٢/٦/٢٩) الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى .

**الثانية** : تنتهى عقود ايجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك . وتسرى أحكام القانون المدنى على تلك العقود عقب انتهاء تلك السنة الزراعية ، فإذا ما انتهت السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ خضعت جميع عقود الايجار الزراعى للقانون المدنى .

### (و) خطة دراسة الايجار الزراعى :

نتناول أحكام الايجار الزراعى فى ثلاثة مباحث تتعلق على التوالى باركانه ، وآثاره ، وانقضائه .

# المبحث الأول
## أركان الايجار الزراعى

يخضع الايجار الزراعى للأحكام العامة فى عقد الايجار . إلا انه الى جانب ذلك ينفرد ببعض الأحكام الخاصة الواردة فى القانون المدنى وقانون الاصلاح الزراعى . ونكتفى فى هذا المجال بدراسة تلك القواعد الخاصة فيما يتعلق بانعقاد الايجار الزراعى واركانه .

يقوم الايجار الزراعى – كشأن سائر العقود – على التراضى . هذا التراضى ينصب على الأرض محل الايجار والأجرة والمدة . ففيما يتعلق بالأرض محل الايجار استلزم المشرع أن تكون فى حدود الحد الأقصى للحيازة أى لا يجوز أن تزيد مساحة الأرض المؤجرة الى شخص واحد هو وأسرته على خمسين فداناً كما بيّنا فيما سبق ، ومن ناحية أخرى قيّد القانون الأجرة ، ووضع حداً أدنى لمدة الايجار ، كما سنرى عند الحديث عن الامتداد القانونى وانتهاء عقد الايجار طبقاً لقانون الاصلاح الزراعى .

أضف الى ذلك أن المشرع قد اشترط قيام المستأجر بزراعة الأرض بنفسه ، وأعطى المؤجر مكنة انابة الجمعية التعاونية فى تأجير الأرض وزراعتها . وهو الى جانب ذلك خص العلاقة الايجارية بقواعد معينة فى الاثبات .

ونعرض لتلك الملامح الخاصة بالايجار الزراعى فى المطالب التالية.

# المطلب الأول

## اشتراط زراعة المستأجر الأرض بنفسه

### أولا : فى قانون الاصلاح الزراعى

تنص المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى بعد تعديلها بالقوانين ٣٥٥ لسنة ١٩٥٤ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، ٦٧ لسنة ١٩٥٧ على أن « يكون تأجير الأرض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ، ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الايجارة للغير أو مشاركته فيها .

ويقع باطلاً كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم ، ويشمل البطلان أيضاً العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلى . .

وتقضى بالبطلان المحكمة الجزئية المختصة متى طلب اليها ذوو الشأن ذلك ، ولا يخل هذا البطلان بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن بماله من حقوق أو بتعويض ما أصابه من اضرار» .

#### (أ) تولى المستأجر زراعة الأرض بنفسه :

لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه ، والمقصود بذلك هو أن يقوم المستأجر بزراعة الأرض على ذمته ولحسابه الخاص .

ومعيار الزراعة على الذمة ليس معياراً مادياً بل هو معيار قانونى، بمعنى أنه لا يلزم قيام المستأجر بالزراعة بعضلاته وبيده وحده ، بل يمكن أن يستعين بآخرين يعاونونه فى عمليات اعداد الأرض وريها وجنى المحصول ، طالما كان ذلك تحت اشرافه ولحسابه فى النهاية .

فالمقصود من النص هو منع استغلال الوسطاء للفلاحين . إذ يقوم بعض الملاك وكبار المستأجرين من ذوى النفوذ باستئجار الأرض الزراعية بسعر معيّن ، ويقومون بتأجيرها بسعر أعلى الى صغار الفلاحين . ولا شك أن المشرع قد قصد فتح المجال واعطاء الأولوية لمن

يتولون زراعة الأرض بانفسهم فهم اكثر ولاءاً للأرض والأقدر على الانتاج منها .

وترتيباً على ذلك يذهب البعض الى القول « بأن القانون يتطلب فى المستأجر توافر صفة معينة ، هى كونه مزارعاً ، وإلا لا تتوافر فى المستأجر الصلاحية التى يتطلبها القانون لكى يكون مستأجراً لأرض زراعية . وإذا لم يتوافر ذلك لا يقوم الايجار ، ويعتبر هذا بنفسه سبباً مستقلاً يترتب عليه بطلان العقد بطلاناً مطلقاً لعدم توافر صلاحية الشخص لأن يكون مستأجراً ، اى عدم توافر اهلية الوجوب » .

ولا نتفق مع هذا الرأى الذى يتوسع فى مفهوم الحظر ، فالنص يشترط قيام المستأجر بزراعة الأرض بنفسه منعاً للوساطة ، ولم يتطلب امتهان المستأجر مهنة الزراعة . ولا يمكن القول بالبطلان لسبب لم يتطلبه القانون ، بل يقتصر الجزاء على تخلف الشرط الصريح الذى اشترطه النص ، لهذا نؤيد ما يراه البعض من امكان قيام كل من التاجر والصانع وغيرهما من أصحاب المهن والحرف من استئجار الأرض الزراعية طالما انه يزرعها على الذمة ولحسابه الخاص ولا يهم أن يفلحها بنفسه .

وكذلك الحكم بالنسبة للموظف العام الذى يستأجر الأرض الزراعية ويقوم بزراعتها بنفسه . حقاً أن القانون ٤٧ لسنة ١٩٧٨ ( م ٧٧) يحظر ذلك ، ولكن ذلك الحظر قاصر على الدائرة التى يؤدى فيها الموظف عمله إذا كان استغلال الأرض الزراعية له صلة بالوظيفة . فالمنع قاصر على حالة التعارض مع مقتضيات الوظيفة ، وواجبات الموظف ، وعلى هذا يمكن القول بأنه يحظر على المشرف الزراعى بجمعية تعاونية استئجار أرض زراعية بدائرة عمله خوفاً من أن يؤثر ذلك على موضوعيته وأمانته فى عمله ، بينما لا يقوم الحظر بالنسبة لموظف السجل المدنى أو المدرس لعدم تعارض ذلك مع واجبات الوظيفة . وحتى فى حالة قيام حظر فإن الجزاء يتمثل فى المساءلة التأديبية التى يتعرض لها الموظف وليس بطلان عقد الايجار .

ومن الناحية العملية جرت العادة بقيام الموظفين بأعمال اضافية

الى جانب الوظيفة ، وهذا امر محمود طالما لا يتعارض مع مقتضيات العمل ، فكل جهد اضافى يشكل مساهمة فى تحسين مستوى المعيشة ورفع الدخل القومى .

### (ب) حظر الايجار من الباطن والتنازل عن الايجار أو المشاركة :

لا يجوز للمستأجر تأجير الأرض الزراعية من الباطن أو التنازل عن الايجار للغير أو مشاركته فيها . فالحظر يشمل مشاركة الغير للمستأجر فى الأرض الزراعية بالنقد أو المزارعة ، أى نظير اقتسام المحصول الناتج . فالمشاركة يمكن أن تخفى إيجاراً من الباطن وهذا ما يتعارض مع مبدأ زراعة المستأجر للأرض بنفسه .

### (ج) استثناءات الحظر :

يرد على قاعدة حظر التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار استثناءان هما :

١- تقضى المادة الرابعة من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٥٢ بأنه يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسيماً لمواشيه أو ذرة أو أرزاً لغذائه ، ولا يعتبر هذا ايجاراً من الباطن . وفى أراضى الخضر والمقات يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضراً أو مقات زراعة واحدة بدون أن يعتبر ذلك من الباطن .

والفرض المذكور يعتبر ايجاراً من الباطن ، إلا أنه لا يأخذ حكمه من حيث الحظر على سبيل الاستثناء . ويقتصر الاستثناء على زراعة الأرض زراعة واحدة بمحاصيل معينة ذات طبيعة غذائية للحيوان والانسان .

ويذهب البعض الى أن هذا الاستثناء لا وجود له لأن القرار التفسيرى الذى تضمنه صدر قبل تعديل المادة ٣٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، ولو كان المشرع يريد الابقاء على الاستثناء المذكور لنص عليه فى التعديل ، وعلى هذا فإن تجاهل الاستثناء فى التعديل يعتبر من قبيل الالغاء الضمنى له .

ويضيف البعض أن اللجنة العليا تكون - بنصها على الاستثناء فى قرار تفسيرى - قد خرجت عن حدود الاختصاص الذى فوضها فيه المشرع الا وهو الاقتصار على تفسير القانون لا تعديله أو الخروج عليه.

ولكننا نرى مع البعض ان الاستثناء المذكور لا يتضمن تعديلاً للنص بل تفسيراً له لأنه يتمشى مع روح التشريع ومضمونه ، ومن جهة أخرى فإن الاستثناء ورد به نص خاص ، وصدور نص عام ولو كان لاحقاً لا يلغى النص الخاص.

٣- تقضى المادة ٣٣ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى المضافة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ والمعدلة بالقانون ٧٥ لسنة ١٩٧٩ بأنه « لا ينتهى ايجار الأراضى الزراعية إذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ، ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة على أن ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء » .

فالمشرع اعتبر الخدمة العسكرية سبباً يبيح للمستأجر - خلال فترة التجنيد - أن يؤجر الأرض الزراعية من الباطن الى الغير دون أن يترتب على ذلك انتهاء الايجار الأصلى.

## (د) التوكيل فى التأجير :

لا تعتبر النيابة الاتفاقية أو القانونية من قبيل التأجير من الباطن فالنائب أو الوكيل تتصرف تصرفاته لحساب الأصيل مباشرة .

وقد أجاز قانون الاصلاح الزراعي لكل ذي شأن ان يتقدم كتابة الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بطلب يقر فيه أنه ينيب الجمعية فى ادارة أرضه أو فى تأجيرها . فإذا وافق مجلس ادارة الجمعية على الطلب كان لها أن تقوم بتأجير الأرض نقداً الى صغار الزراع .

ويكون للجمعية عند تأجيرها الأرض مباشرة جميع حقوق المؤجر الأصلى قبل المستأجرين ، وتلتزم ببذل العناية اللازمة فى حفظ أمواله

والمحافظة على الأرض ، والوفاء بالأجرة كاملة الى المؤجر فى حدود سبعة أمثال الضريبة الأصلية ما لم تحل دون التحصيل كله أو بعضه ظروف خارجة عن ارادتها .

وتستحق الجمعية أجراً مقابل هذه الادارة يقدر بعشرة فى المائة من القيمة الايجارية التى تؤديها الى المؤجر الأصلى .

ويجيز القانون كذلك لكل ذى شأن أن يوكل الجمعية فى تحصيل الأجرة المستحقة عن الأرض التى قام بتأجيرها ، وتستحق الجمعية مقابل تحصيل يقدر بستة فى المائة من مجموع المبالغ التى تحصلها .

ويعطى القانون الجمعية الحق فى استيفاء مستحقاتها بطريق الحجز الادارى .

### (هـ) جزاء مخالفة الحظر :

**البطلان** هو الجزاء الذى نص عليه المشرع فى حالة مخالفة المستأجر للحظر ، أى فى حالة التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن أو مشاركة الغير له . ويرد البطلان على العقد المبرم بين المستأجر الأصلى والغير ، وكذلك العقد الأصلى الذى يربطه بالمالك المؤجر .

والبطلان هنا مطلق لتعلق الحكم بالنظام العام ، ويترتب على ذلك أنه يجوز لكل ذى شأن أن يتمسك به وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

وبالرغم من أن الايجار من الباطن أو التنازل عن عقد الايجار يعتبر تصرفاً قانونياً إلا أنه يتضمن تحايلاً على أحكام القانون التى توجب زراعة المستأجر للأرض بنفسه ، وعلى هذا يجوز اثبات تلك المخالفة بكافة طرق الاثبات بما فى ذلك البيّنة والقرائن.

ولا يشترط لرفع دعوى البطلان توجيه انذار الى المستأجر الذى وقعت منه المخالفة ، لأن المشرع ( م ٣٥) يتطلب هذا الانذار فى دعاوى فسخ عقود الايجار واخلاء المستأجرين من الأرض متى أخلوا بالتزام جوهرى يقضى به القانون .

ولا يخل هذا البطلان بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أو المتنازل له بما له من حقوق أو تعويض عما أصابه من اضرار . وتؤكد محكمة النقض هذا المعنى بقولها أن هذه المطالبة تجرى وفقاً للقواعد العامة دون نظر الى ما تحققه من مزايا الى المؤجر ، إذ نتيجة البطلان أن المؤجر لم يعد مؤجراً ، ولم يعد الطرف الآخر مستأجراً .

### ثانيا : فى القانون المدنى

إذا تم تطبيق أحكام القانون المدنى على عقود الايجار الزراعى فإن الحكم يختلف عن نظيره فى قانون الاصلاح الزراعى السابق عرضه من عدة وجوه :

أولا : لا يشترط أن يتولى المستأجر أو المزارع زراعة الأرض بنفسه، فهو يستطيع الاستعانة بغيره أو تكليف أخرين بذلك تحت أى شكل من الأشكال .

ثانياً : يجوز للمستأجر تأجير الأرض الزراعية من الباطن أو التنازل عن الايجار للغير أو مشاركته فيه ما لم يكن هناك اتفاق فى العقد يقضى بغير ذلك .

## المطلب الثانى

## الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية

نعرض للحكم فى قانون الاصلاح الزراعى ثم نبيّن نظيره فى ظل القانون الحديث.

### أولا : الأجرة فى قانون الا صلاح الزراعى

#### (أ) الضريبة العقارية كأساس لتحديد الأجرة :

تقضى المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعى بعد تعديلها بالقانون ٧٦ لسنة ١٩٧٥ بأنه لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المفروضة عليها .

فالنص يضع حداً اقصى للأجرة ، ومن ثم لا يوجد حداً ادنى ، بل يمكن للمستأجر الاتفاق مع المالك على اى اجرة تقل عن الحد الأقصى.

ويحسب الحد الأقصى على أساس الضريبة العقارية الأصلية ، ولا يدخل فى حساب الأجرة اية ضرائب اخرى كضريبة الدفاع او الأمن القومى او اية رسوم كرسوم مجلس المحافظة او رسوم الطرق وغيرها (بيان تفسيرى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ) .

وتعلل المذكرة الايضاحية للقانون ذلك التحديد بقولها « حدد القانون اجرة الأرض بما لا يزيد على سبعة امثال الضريبة المربوطة عليها ، وبذلك تتساوى اجرة الأرض مع قيمتها الايجارية التى اتخذتها الحكومة اساساً لربط ضريبة الأطيان ، إذ ان ضريبة الأطيان تساوى ١٤٪ من القيمة الايجارية للأرض اى ١/٧ من هذه القيمة تقريباً وهذا التحديد يجعل نصيب صاحب الأرض متعادلاً مع دوره فى الانتاج ، ويمنع الارتفاع الفاحش فى الأجور الذى يقع عبؤه على عاتق صغار الزراع وعلى سواد الشعب من مستهلكى الحاصلات الزراعية .

وتحديد الأجرة وإن كان له ما يبرره خاصة فى بداية قانون الاصلاح الزراعى ، إلا ان هذا التحديد بطريقة جامدة يبدو امراً معيباً فى الوقت الراهن الذى يتسم بالتضخم والارتفاع المستمر فى الأسعار ، مما يؤدى الى اختلال التوازن بين المالك والمستأجر . فبينما يستفيد الثانى من ارتفاع قيمة الحاصلات ، ينخفض دخل الأول بسبب الانخفاض المستمر فى القوة الشرائية وبالتالى القيمة الايجارية ، وخاصة ان المالك الحالى لم يعد - كما سبق - مالكاً كبيراً ، بل من هؤلاء الذين يعتمدون على الايجار فى معيشتهم العادية .

لهذا يجب وضع معيار مرن لتحديد الأجرة يتلاءم مع ارتفاع الأسعار ويحقق التوازن بين طرفىّ العلاقة الايجارية ، كأن يكون ذلك على اساس نسبة من اسعار الحاصلات الزراعية . لذلك جاء القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ليرفع الأجرة من جهة ، ويترك حرية تحديدها للأطراف من جهة اخرى كما سنرى .

### (ب) تغيّر الضريبة :

يعتد فى تحديد الأجرة الزراعية بالضريبة السارية عند بدء السنة الزراعية ، أى أن الأجرة تتغيّر بتغيّر الضريبة ، فإذا طرأ تغيّر على الضريبة أثناء السنة الزراعية ، تتغيّر الأجرة ولكن اعتباراً من أول السنة الزراعية الجديدة التالية للسنة التى يصير فيها تقدير الضريبة نهائياً . القاعدة إذن هى اعادة تقدير الحد الأقصى للأجرة كلما أعيد تقدير الضريبة العقارية الأصلية بالزيادة أو النقصان .

### (ج) حالة عدم ربط ضريبة على الأرض المؤجرة :

إذا لم تكن الأرض قد فرضت عليها ضريبة ، أو إذا كانت قد فرضت عليها ضريبة تقل عن جنيه واحد للفدان فى السنة فتقدر القيمة الايجارية التى يلتزم بها المستأجر على أساس أجرة المثل .

وتقوم بالتقدير لجنة التقسيم والتقدير المختصة ، بناء على طلب يقدم من المؤجر ، بعد معاينة الأرض وسماع ملاحظات المؤجر ومراعاة التعليمات التى تضعها وزارة المالية والقواعد الواجب اتباعها فى هذا الصدد .

ويجوز للمؤجر أو المستأجر استئناف قرار التقدير الصادر من اللجنة أمام لجنة استئنافية طبقاً للقواعد المنصوص عليها . وأصبح من الجائز الآن - بعد الغاء موانع التقاضى بالقانون ١١/١٩٧٢- الطعن فى قرارات اللجان المذكورة أمام محكمة القضاء الادارى .

### (د) ملحقات الأرض الزراعية :

لا شك أن الحد الأقصى المذكور يعتبر خاصاً بالأرض الزراعية وحدها ، أما ما قد يوجد بها من ملحقات كالآلات والمبانى والحيوانات فلا يمكن القول بدخولها ضمن القيمة الايجارية المحددة بل يتفق على أجرة مستقلة بهذه الأشياء بين المؤجر والمستأجر دون تقيد بحد أقصى. ونرى أنه يجب الا يخفى هذا الاتفاق تحايلاً يتضمن الخروج بطريق غير مباشر على الحد الأقصى المقرر قانوناً لأجرة الأرض الزراعية .

ولا يلتزم المستأجر بالاضافة الى الأجرة المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون – فى حدود سبعة أمثال الضريبة العقارية – إلا بأجور الرى وفقاً للفئات المقررة قانوناً، وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضى الزراعية ، كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأراضى المؤجرة .

## (ط) مساحة الفدان التى تحسب الأجرة على أساسها :

الأصل أن مساحة الفدان هى ٣٣٣ ١/٣ قصبة مربعة أى ما يعادل ٤٢٠٠ متراً مربعاً . إلا أن المشرع نص – فيما يتعلق بتأجير الأرض الزراعية – على أن تعتبر مساحة الفدان فى الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة .

والمساحة المذكورة هى الحد الأدنى للفدان الايجارى ، فإن قلت عن ذلك خفض الايجار بنفس النسبة ، « أما لو كانت المساحة الفعلية للأرض ٣٣٣ وثلث قصبة ولم يكن بها مصرف خارجى أو طريق فإن من حق المؤجر أن يتقاضى أجرة فدان و ٣٣ قصبة دون أن يكون قد ارتكب أية مخالفة فيما يتعلق بالحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية ولكن لو فرضنا أنه كان بالأرض جرن أو طريق أو مصرف خارجى مساحته ٣٣ وثلث قصبة ، فإن الأجرة تحسب على أساس أن المساحة المؤجرة فدان » .

## (ع) السنة التى تحسب على أساسها الأجرة :

القاعدة أن تحديد الأجرة بسبعة أمثال الضريبة يكون عن سنة زراعية كاملة . فإذا قلت مدة الايجار عن ذلك خفض مقدار الايجار بنفس النسبة .

لكن ايجار الأرض الزراعية قد يتم طبقاً لمعيار آخر غير زمنى وذلك كأن يتم الايجار لمحصول واحد أو زرعة معينة تستغرق جزءاً من السنة أو اكثر فكيف يتم تحديد الايجار فى هذه الحالة ؟

أجاب المشرع على هذا التساؤل من خلال التفرقة بين عدة فروض:

١- إذا كانت الأرض مؤجرة لزراعة محصول شتوى واحد كالبرسيم أو القمح أو الفول أو الشعير فإن الأجرة تحسب بثلثىّ القيمة الايجارية السنوية .

٢- أما ان كانت الأرض مؤجرة لزراعة محصول نيلى واحد كالذرة والأرز استحق المؤجر ثلث القيمة الايجارية .

وقد روعى فى هذه التفرقة أن المحصول الشتوى يستغرق مدة طويلة من السنة أما المحصول النيلى فيستغرق المدة الباقية من السنة بعد جنى الشتوى .

٣- وفى الحالات التى تزرع فيها الأرض عروة أو عروتين فى السنة فقط ، ولا يمكن زراعتها طوال السنة ، فهنا يكون للمالك أن يتقاضى سبعة أمثال الضريبة أى القيمة الايجارية كاملة ، دون أن يعتد بالوقت الذى تبقى فيه الزراعة بالأرض .

وقد قل هذا الفرض من الناحية العملية بسبب خضوع هذه الأراض لنظام الرى الدائم ، مما دعا المشرع الى اغفاله فى القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ، إلا أن القاعدة لا زالت واجبة التطبيق رغم اغفال الحديث عنها .

٤- فى الحالات التى لا تخضع فيها الزراعة للنظام الشتوى أو النيلى فإن الأجرة تتحدد طبقاً للمدة التى يستغرقها المحصول فى الأرض. مثال ذلك الخضر والمقات فإن أجرتها تكون جزءاً من سبعة أمثال الضريبة يقدر بنسبة وضع يد المستأجر الى السنة الزراعية كاملة .

٤- قد تستغرق الزراعة مدة تزيد على السنة ، ويكون ذلك فى حالة أشجار الحدائق التى تنفرد بحكم خاص سنتناوله على انفراد . وقد يكون ذلك فى زراعة القصب . فهنا إما أن يتم تأجير الأرض لمدة ثلاث سنوات تبدأ من نوفمبر أو ابريل حسب السائد فى المنطقة وإما أن تؤجر لمدة بقاء محصول القصب وهى تجاوز السنتين بأربعة أشهر أو خمسة، وتؤجر بالنقد لمحصول واحد عن الفترة التى تسبق زراعة

القصب أو التى تليها بشرط الا تزيد الأجرة فى أى من المدتين عن ثلث سبعة أمثال الضريبة ( تفسير عادى فى ١٩٥٢/١١/٤) .

## (ف) أراضى الحدائق وما فى حكمها :

تقضى المادة ٣٣ مكرر بأنه لا يسرى الحد الأقصى لأجرة الأراضى الزراعية على الأرض التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موز أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التى تبقى مزروعة فى الأرض لأكثر من سنة عدا القصب .

وعلة الاستثناء واضحة لأن الايجار لا يرد على الأرض وحدها بل يشمل ما بها من أشجار وفاكهة تعطى عائداً كبيراً ، وهى فى نفس الوقت تكلف نفقات باهظة وتجهد الأرض حيث تدوم لسنوات عديدة . وليس من العدل أن يدفع المستأجر الايجار العادى وهو سبعة أمثال الضريبة بينما يجنى من الأرض ريعاً يفوق بكثير ما تغله الأرض الزراعية .

ويشمل الاستثناء الأراضى المزروعة بأشجار الفاكهة بكافة أنواعها . ومشاتل الحدائق والزهور والأشجار الخشبية والأراضى المزروعة بالموز والشليك والنباتات الطبية والعطرية ، وبصفة عامة النباتات المستديمة أو التى تبقى مزروعة لأكثر من سنة عدا القصب فله حكم خاص رأيناه فى العنوان السابق .

فإيجار هذه الأراضى لا يخضع للحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية . ولم يضع المشرع عليه أى قيد بل يترك لاتفاق الأطراف طبقاً لقانون العرض والطلب .

وهذا الاستثناء الذى أضافه المشرع بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ليس بجديد بل كان معمولاً به من قبل بموجب التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٥٣ والمعدل بالتفسير رقم ١ لسنة ١٩٦٤ . لهذا فإن النص لا يمنع الاستفادة من التفصيلات الواردة فى التفسيرات المذكورة وما جرى عليه العمل فى شأنها .

ويشمل الاستثناء الأراضى المزروعة حدائق أى تلك المزروعة فعلاً،

وكذلك الأراضى الخالية التى تؤجر بقصد زراعتها حدائق وما فى حكمها.

وفى مقابل اعفاء المشرع لتلك الأراضى من الخضوع للحد الأقصى للأجرة قرر فرض ضريبة عقارية اضافية عليها تقدر بأربعين فى المائة من قيمة الزيادة فى أجرتها عن سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية .

وتؤدى الضريبة الاضافية مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية ، ويكون للحكومة فى تحصيل الضريبة الاضافية ما لها فى سبيل الضريبة العقارية الأصلية من امتياز ، ويجوز تحصيلها بطريقة الحجز الادارى .

فالأراضى التى لا يطبق عليها الحد الأقصى للأجرة الزراعية ، تخضع للضريبة الاضافية ، أى أن المشرع ربط ربطاً تاماً بين عدم خضوع الايجار للحد الأقصى وبين استحقاق الضريبة الاضافية على الأجرة الزائدة عن هذا الحد .

### (ك) جنس الأجرة ( نقدية أو عينية) :

طبقاً للقواعد العامة فى القانون المدنى ( م ٥٦١) يجوز أن تكون الأجرة نقوداً ، كما يجوز أن تكون أى تقدمة أخرى .

وعلى هذا فإنه يمكن أن تكون أجرة الأرض الزراعية مبلغاً من النقود أو جزءا من المحصول أو مجزأة بين النقود والمحصول .

فالمشرع لم يشترط الأجرة نقداً بل حدد قيمتها ومقدارها فقط أما ماهيتها وطبيعتها فتترك لاتفاق الأطراف . والقيد الوحيد هو الا يزيد مقدار ما يأخذه المالك على سبعة أمثال الضريبة .

وهذا ما أكدته اللجنة العليا للاصلاح الزراعى فى التفسير العادى بجلسة ١٩٥٢/١٠/٨ بقولها « يباح أن يكون الايجار بمقادير من الحاصلات على الا يزيد ثمن ما يأخذه المالك من هذه الحاصلات مقدراً بحسب الأسعار الرسمية فى يوم الاستحقاق المحدد فى عقد الايجار على سبعة أمثال الضريبة » .

### (هـ) ضمانات تطبيق الحد الأقصى للأجرة :

الى جانب الجزاء المدنى والجزاء الجنائى فى حالة مخالفة الحد الأقصى للأجرة ، وضع المشرع ضمانة وقائية لحماية المستأجر من الديون غير الحقيقية التى يفرضها عليه المالك بقصد الحصول على قيمة ايجارية تزيد على سبعة أمثال الضريبة .

١- يعتبر الحد الأقصى للأجرة ذا طبيعة آمرة لتعلقه بالنظام العام ، ومن ثم يبطل كل اتفاق ينطوى على مخالفته ، ويستطيع المستأجر التمسك بالبطلان فى أى وقت ، ويطلب انقاص الأجرة الى الحد القانونى دون أن يؤثر ذلك فى عقد الايجار ذاته .

وإذا كان المؤجر قد تقاضى من المستأجر ما يزيد عن الحد الأقصى، كان للمستأجر أن يسترد ما اداه زيادة عن هذا الحد ، ويمكنه اثبات اداء هذه الزيادة بكافة طرق الاثبات بما فى ذلك البينة والقرائن ، لأن الغش نحو القانون يجوز اثباته بكافة الطرق أياً كانت قيمة الدعوى .

٢- تعاقب المادة ٣٤ المؤجر الذى يتقاضى عمداً من المستأجر اجرة تزيد على الحد الأقصى بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

والعقوبة المذكورة لا تطبق إلا فى حالة توافر القصد الجنائى ، أى أن تكون الجريمة عمدية ، فيتعيّن أن يكون المؤجر على علم بالأجرة المقررة وأنه مع ذلك يتقاضى ما يزيد عنها .

ولكن هذا الجزاء الجنائى تم الغاؤه بالقانون ١٩٩٢/٩٦ ولا يطبق بعد انقضاء الخمس سنوات الانتقالية فى أكتوبر ١٩٩٧ أو بانقضاء العقد لأى سبب أيهما اقرب .

٣- والى جانب الجزاءين المدنى والجنائى أجاز القانون للمحكمة الحكم على المؤجر الذى يخالف الحد الأقصى بعقوبة مدنية تتمثل فى ان يدفع للمستأجر مبلغ لا يزيد على ثلاثة أمثال الزيادة التى تقاضاها منه .

والحكم بهذا المبلغ أمر جوازى للمحكمة ، فهى قد لا تحكم به وقد تحكم بأقل منه ، وليس للمستأجر أن يطلب أكثر من هذا المبلغ ولا بأى تعويضات أخرى .

٣- وترمى الضمانة الأخيرة الى محاربة استغلال الملاك للمستأجرين من خلال قيامهم بتحرير كمبيالات لصالحهم موقعة من المستأجرين على بياض تمثل ديوناً غير منظورة وغير مشروعة الغرض منها حصول المالك على قيمة ايجارية تزيد على سبعة أمثال الضريبة أو تمثل ديوناً وهمية يستغلها المالك فى التخلص من مزارعيه فى أى وقت يشاء .

لمواجهة هذا الفرض فرّق القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بين الديون القائمة عند العمل بأحكامه ، وتلك التى تنشأ بعد العمل بأحكامه أى بعد ١٩٦٦/٩/٨ .

– فبالنسبة للديون القائمة عند العمل بالقانون ، يجب على كل مؤجر أو دائن يحمل سنداً بدين على مستأجر أرض زراعية كالكمبيالات وغيرها أن يتقدم خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون ببيان واف عن هذا الدين الى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع فى دائرتها محل اقامة المدين .

ويجب أن يتضمن البيان قيمة الدين وسببه وتاريخ نشوئه واستحقاقه واسم الدائن وصفته ومحل اقامته . والعبرة هى بشخص المدين وكونه مستأجراً لأرض زراعية وليست العبرة بشخص الدائن أياً كانت صفته ، سواء كان مؤجراً أو غير مؤجر ، وأياً كان سبب الدين سواء كان قد نشأ بسبب عقد الايجار أو لأى سبب أخر لا علاقة له بزراعة الأرض .

فإذا لم يقم الدائن بالإخطار السابق خلال الموعد المحدد سقط الدين . وهذا الحكم الوقتى انتهى العمل به لأنه كان خاصاً بالديون القائمة عند تطبيق القانون .

– بالنسبة للديون التى تنشأ بعد العمل بالقانون ، أوجب المشرع على المؤجر القيام باجرائين :

الأول : تصديق الجمعية التعاونية على توقيع المستأجر على سند

الدين ، ولم يحدد المشرع اجلاً معيناً للقيام بذلك ، لذا يمكن اجراءه فى أى وقت قبل رفع الدعوى ، وإلا ترتب عى ذلك بطلان الدين ولا يمكن المطالبة به .

الثانى : اخطار لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بالدين خلال شهر من تاريخ نشوئه ، وتقوم اللجنة بالتحقق من سبب الدين وجديته ، ويقتصر الأمر على الدين المستحق للمؤجر فقط أيا كان سببه ، يستوى فى ذلك الديون الناشئة عن علاقة الايجار وغيرها .

وبعد الغاء لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ونقل اختصاصها الى المحكمة الجزئية المختصة فإن هذا الاجراء لم يعد له محل ، إذ لا يتصور أن يقوم الدائن مباشرة باخطار المحكمة بهذا الدين ، بل يمكن الالتجاء اليها لالزام للستأجر بأداء الدين ، فهنا لا تقبل الدعوى إلا إذا كانت الجمعية قد صدقت على توقيع المستأجر ويمكن للمستأجر أن يدفع الدعوى بصورية الدين ، وله اثبات ذلك بكافة طرق الاثبات .

## ثانيا : الأجرة فى ظل القانون الجديد

تخضع عقود الايجار الزراعى والمزارعة التى تبرم بعد نفاذ القانون ٩٦لسنة ١٩٩٢ لأحكام القانون المدنى ، ويكون للأطراف حرية تحديد الأجرة طبقاً للاتفاق المبرم بينهما دون قيود .

ونفس الحكم بالنسبة للعقود القائمة عند نفاذ القانون ، وذلك بعد انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ . مؤدى ذلك أن هذه العقود تمر بمرحلة انتقالية فى الفترة ما بين نفاذ القانون وانتهاء السنة الزراعية المذكورة . نظم المشرع أحكام الأجرة خلال هذه المرحلة طبقاً للضوابط الآتية :

أولاً : تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية السارية .

وفى حالة اعادة ربط الضريبة خلال مدة الايجار تحدد الأجرة باثنين وعشرين مثلاً للضريبة الجديدة اعتباراً من أول السنة الزراعية التالية للسنة التى يصير فيها تقدير هذه الضريبة نهائياً ،وإذا لم تكن الأرض مفروضاً عليها ضريبة عقارية فى تاريخ تأجيرها أو كان

مفروضاً عليها ضريبة لا تجاوز جنيهين للفدان فى السنة تقدر قيمتها الايجارية بناء على طلب المؤجر بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها فى المرسوم بقانون ١٩٣٥/٥٣ الخاص بتقدير ايجار الأراضى الزراعية لاتخاذه أساساً لتعديل ضرائب الأطيان .

ويكون لكل من المؤجر والمستأجر الحق فى استئناف التقدير أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها فى المرسوم بقانون المذكور ، وتتبع فى اجراءات طلب التقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه .

**ثانياً** : وفى تطبيق أحكام هذه المادة تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة .

**ثالثاً** : لا يسرى الحد المقرر قانوناً لأجرة الأرض الزراعية المشار اليها سابقاً على الأراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موزاً أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التى تبقى مزروعة فى الأرض لأكثر من سنة عدا القصب ، وفى هذه الحالة تفرض ضريبة عقارية اضافية بأربعين فى المائة ( ٤٠ ٪) من قيمة الزيادة فى أجرتها عن الحد المقرر قانوناً، وتؤدى الضريبة الاضافية مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية ، ويكون للحكومة فى تحصيل هذه الضريبة ما لها فى تحصيل الضريبة العقارية الأصلية من امتياز ، ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الادارى .

**رابعاً** : يلتزم المستأجر ، بالاضافة الى الأجرة المحددة وفقاً لأحكام القانون باثنين وعشرين مثلاً من الضريبة العقارية الأصلية، بأجور الرى وفقاً للفئات المقررة قانوناً إن وجدت ، وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضى الزراعية ، كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة ما لم يتفق على غير ذلك .

**خامساً** : تسرى القيمة الايجارية للأراضى الزراعية المحددة باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية السارية على عقود الايجار

القائمة فى تاريخ العمل بهذا القانون من أول السنة الزراعية التالية لهذا التاريخ .

## المطلب الثالث

## اثبات الايجار الزراعى

نعرض للحكم فى ظل قانون الاصلاح الزراعى ثم نبين وجه التجديد فى ظل القانون الجديد

### أولاً : اثبات الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى :

المادة ٣٦ على انه يجب ان يكون عقد الايجار مزارعة أم نقداً - ثابتاً بالكتابة أياً كانت قيمته وكذلك كل إتفاق على استغلال اراضى زراعية ولو كان لزرعة واحدة .

ويحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من اطرافه ، ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع نسخة أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فى القرية الكائنة فى زمامها الأطيان المؤجرة ، فإذا لم توجد جمعية فى تلك القرية فيكون الايداع بالجمعية التعاونية المشتركة فى المركز التابعة له القرية ولا يقع عبء الالتزام بالايداع على المؤجر(١)

### (٢) اشتراط الكتابة العرفية :

يلزم ان يكون عقد الايجار مكتوباً ، والكتابة لازمة فى كل عقود الايجار أياً كانت قيمتها أو مدتها أى ولو كانت لزرعة واحدة والكتابة المطلوبة هى الكتابة العرفية الموقع عليها من طرفى العقد ، إذ لا يشترط افراغ الايجار فى محرر رسمى .

والكتابة شرط لاثبات العقد وليست لانعقاده فهى ليست ركنا فيه ولا يؤدى تخلفها الى بطلان الايجار .

والحكمة من اشتراط الكتابة هى حماية المستاجر وذلك بتاكيد العلاقة الايجارية واستقرارها وتحقيق نوع من الرقابة عليها حتى لا

---

(١) تم الغاء هذه الفقرة بالقانون ٩٦/١٩٩٢.

تتضمن شروطاً تعسفية أو خروجاً على أحكام القانون ، فالنص يتطلب تحرير العقد من ثلاث نسخ ، يحتفظ كل طرف بنسخة وتودع الثالثة فى الجمعية التعاونية .

### (ب) ايداع العقد لدى الجمعية التعاونية (١) :

يوجب النص ايداع نسخة من عقد الايجار لدى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بالقرية الكائنة فى زمامها الأطيان المؤجرة ، فإذا لم توجد جمعية فى تلك القرية يكون الايداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة فى المركز التابع له القرية . ويقع عبء الالتزام بالايداع على المؤجر .

### (ج) الامتناع عن توقيع العقد (٢) :

قد يمتنع أحد الأطراف عن تحرير عقد الايجار وتوقيعه ، فهنا يجب على الطرف الآخر أن يبلغ ذلك الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة . وعلى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من ينيبه فى ذلك أن يحيل الأمر الى المحكمة الجزئية المختصة .

على المحكمة أن تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ومن نوعها بكافة طرق الاثبات ، فإذا ثبت لها قيام العلاقة الايجارية أصدرت قراراً بذلك وكلفت رئيس الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع ، وتسلم نسخة من هذا العقد الى كل من طرفيه وتودع نسخة أخرى منه بالجمعية مع صورة رسمية من قرار المحكمة .

وهذا الحكم يعتبر تطبيقاً للمبادئ العامة فى تنفيذ الالتزام إذ يمكن تنفيذ الالتزام بعمل وهو تحرير عقد الايجار تنفيذاً عينياً ، فى حالة امتناع المدين عن التنفيذ ، بحكم من المحكمة وذلك لأن طبيعة الالتزام تسمح بأن يقوم حكم القاضى مقام التنفيذ .

---

(١) ، (٢) تم الغاء هذه الأحكام بالقانون ١٩٩٢/٩٦ .

فقرار المحكمة يتضمن ثبوت العلاقة الايجارية وانابة رئيس الجمعية عن الطرف الممتنع عن التوقيع على العقد ، وبهذا يصبح العقد ملزماً له ، إذ أنه قد تم توقيعه من النائب القانونى عنه .

وتذهب غالبية المحاكم الآن الى أنه لم يعد لازماً اشتراط تقديم البلاغ الى الجمعية التعاونية ابتداء ، فهذا الاجراء كان له ما يبرره فى ظل اختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية باثبات العلاقة الايجارية ، حيث كان رئيس الجمعية يتلقى الطلب ويحيله الى اللجنة لتنظره بنفسها . فقد كان ذلك اجراء من الاجراءات المتبعة أمام تلك اللجان .

أما الآن وقد حلت المحكمة الجزئية محل اللجان المذكورة وانعقد لها الاختصاص ، فإن ابلاغ رئيس الجمعية ليحيل بدوره الى المحكمة المختصة ، ليس اجراء قضائياً . ومن ثم لا يرتبط الحق فى التداعى أمام المحكمة باتخاذ مثل هذا الاجراء لأن رفع الدعوى ينظمه قانون المرافعات . فهذا الاجراء كان مقصوداً به لجان الفصل فى المنازعات الزراعية باعتبارها جهة غير قضائية ، أما وقد انقلب الحال وأصبحت المحكمة الجزئية مختصة بعمل اللجنة فلا محل للتقيد بمثل هذا الاجراء الآن وإلا كان ذلك تخطياً لا مبرر له لاجراءات رفع الدعوى التى تتعلق بالنظام العام .

### (د) جزاء عدم توقيع عقد الايجار أو ايداعه(١) :

نص القانون على جزاءين يوقعان فى حالة الامتناع عن توقيع العقد أو ايداعه ، أحدهما مدنى والآخر جنائى .

#### ١ - *الجزاء المدنى :*

- لا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن عقد الايجار سواء من المالك أو المستأجر إلا إذا وجد عقد ايجار مكتوب ، فالكتابة شرط لسماع الدعوى المتعلقة بالمنازعات الايجارية . لأن عدم الكتابة معناها

(١) تم الغاء هذه الأحكام بالقانون ١٩٩٢/٩٦ .

تراضى الطرفان على مخالفة حكم القانون ، وإلا كان فى وسع أحدهما أن يلجأ الى المحكمة فى حالة امتناع الطرف الآخر عن التوقيع .

– أما فى حالة عدم ايداع العقد بالجمعية فإن الدعاوى الناشئة عن هذا العقد لا تقبل ممن أخل بالالتزام بالايداع وهو المؤجر ، ولكن تقبل الدعوى المرفوعة ضده من المستأجر ، وفى هذه الحالة يمكن للمؤجر ابداء دفاعه والادلاء بأقواله لأن عدم قبول دعواه لا يعنى حرمانه من عدالة المحكمة ومن حقه فى الدفاع عند اختصامه فى دعوى أو منازعة .

ويجب ملاحظة أن عدم قبول الدعوى قاصر على المنازعات المتعلقة بعقد الايجار مباشرة كالمطالبة بتنفيذ الالتزامات أو بفسخ العقد واخلاء الأرض المؤجرة بسبب اخلال المستأجر بالتزاماته والمطالبة بالتعويض عن هذا الاخلال . ولا يمتد الحكم الى غير ذلك كالمنازعة حول بيع المحصول ودعاوى الحيازة .

يشمل الحكم عدم قبول الدعوى أو المنازعة أمام الجهات الادارية أو أمام الجهات القضائية ، إلا ان الأمر يقتصر على أطراف العقد والخلف العام والخاص ، أما الدعوى التى يكون الغير طرفاً فيها ولو مدعى عليه من أحد طرفىّ العقد فتكون مقبولة ، كما ان للغير حق التمسك بوجود العلاقة الايجارية ولو لم يكن هناك عقد مكتوب أو مودع بالجمعية .

يتعلق الحكم بعدم قبول الدعوى بالنظام العام وعلى هذا يجوز ابداؤه فى أية مرحلة تكون عليها الدعوى ، وللمحكمة أن تتصدى له من تلقاء نفسها دون أن يتمسك به أحد الخصوم .

– فى حالة ثبوت العلاقة الايجارية ( تحرير العقد وايداعه) عن طريق الالتجاء الى المحكمة يلزم القانون الطرف الممتنع عن ايداع العقد أو توقيعه بأن يؤدى الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة مصاريف ادارية عن سنة زراعية واحدة تعادل ١٪ من الأجرة السنوية للعين المؤجرة مقدرة على أساس سبعة امثال الضريبة الأصلية المفروضة عليها ( م ٣٦ مكرر) .

## ٢- الجزاء الجنائى :

- تقضى المادة ٣٦ مكرر بأن يُعاقب بالحبس كل مؤجر يمتنع عمداً عن تحرير عقد الايجار وفقاً للقانون أو يمتنع عن ايداع العقد بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة دون سبب مشروع .

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر يمتنع عمداً عن توقيع عقد الايجار .

يلاحظ أن المشرع قد شدّد العقوبة فى هذه الحالات فقصرها على عقوبة الحبس دون الغرامة ، وسوى فى العقاب بين المؤجر والمستأجر عند مخالفتهما للأحكام المذكورة ، إلا أنه يشترط أن تكون المخالفة عن عمد ودون سبب مشروع ، فلا توقع العقوبة إذا نجمت المخالفة عن مجرد التراخى أو الاهمال أو لسبب مشروع .

## ثانياً : الاثبات فى ظل القانون الجديد :

تنص المادة ٦/٢ من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أن تلغى الفقرة الثانية من المادة ٣٦ ، والمواد ٣٦ مكرراً ، ٣٦ مكرراً (أ) و ٣٦ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون ذاته .

مؤدى ذلك بقاء الفقرة الأولى من المادة ٣٦ التى تنص على أنه يجب أن يكون عقد الايجار مزارعة أو نقداً ، ثابتاً بالكتابة أياً كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراض زراعية ولو كان لزرعة واحدة .

يترتب على ذلك أن المشرع قد أبقى على حكم وجوب الكتابة لاثبات عقد الايجار أياً كانت قيمته ، ونفس الشئ بالنسبة لكل اتفاق يتعلق باستغلال الأراضى الزراعية ولو لزرعة واحدة .

والكتابة هنا شرط للاثبات دون الانعقاد ، مفاد ذلك أنه يجوز اثبات عقد الايجار بما يقوم مقام الكتابة كالاقرار واليمين طبقاً للقواعد العامة . وينطبق ذلك على كل من المؤجر والمستأجر .

وطبقاً للمادة ٦ من القانون الجديد فإنه قد تم الغاء عدة أحكام :

١- الغاء الالتزام بإيداع نسخة من عقد الايجار بالجمعية التعاونية الزراعية .

٢- الغاء الاجراءات الواجبة الاتباع فى حالة الامتناع عن تحرير عقد الايجار او ايداعه .

ولا يحول ذلك بطبيعة الحال دون امكان التجاء كل من المؤجر والمستأجر الى القضاء للمطالبة باثبات العلاقة الايجارية طبقاً للقواعد العامة . ولا شك ان عقود الايجار التى أبرمت قبل العمل بالقانون ١٩٩٢/٩٦ تظل خاضعة للاجراءات السابقة التى نص عليها قانون الاصلاح الزراعى ، أما العقود المبرمة فى ظل القانون الجديد فتخضع للقواعد العامة .

٣- الغاء العقوبات والجزاءات المقررة فى المادة ٣٦ مكرراً فى حالة الامتناع عن توقيع العقد أو ايداعه

# المبحث الثانى

## آثار الايجار الزراعى

تتمثل آثار الايجار الزراعى فى ترتيب مجموعة من الالتزامات على عاتق كل من المؤجر والمستأجر . تلك الالتزامات تعد تطبيقاً للقواعد العامة فى عقد الايجار ، إلا انها تنفرد احياناً ببعض الأحكام الخاصة التى تتفق وطبيعة الايجار الزراعى ، ونقتصر فى دراستنا على تلك الأحكام .

# المطلب الأول

## التزامات المؤجر

يرتب عقد الايجار على عاتق المؤجر التزاماً جوهرياً هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على النحو المتفق عليه فى العقد. وفيما يتعلق بهذا الالتزام أورد المشرع بعض القواعد الخاصة التى تتصل بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانة هذه الأرض .

# الفرع الأول

## التزام المؤجر بتسليم الأرض محل الايجار

تقضى القواعد العامة بالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة الى المستأجر ، ويكون هذا التسليم على نحو يمكنه من الانتفاع بها دون عائق ، ويشمل التسليم ايضاً ملحقات العين محل الايجار .

ويتم تحديد الملحقات باتفاق الأطراف ، وفى حالة عدم الاتفاق يرجع الى طبيعة الأشياء وعرف الجهة ، وتلك مسألة واقع يقدرها قاضى الموضوع . وبالنسبة للايجار الزراعى جرى العرف وطبيعة الاستغلال الزراعى على اعتبار السواقى وحظائر للمواشى والمخازن وحقوق الشرب والمجرى والسيل من ملحقات الأرض الزراعية .

إلا أن الأمر قد يختلف بالنسبة للأشياء الأخرى ، لهذا أراد المشرع حسم ما قد يثور بشأنها من منازعات فنص على أنه إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض إلا إذا كان الايجار يشملها أى إلا إذا اتفق الأطراف على غير ذلك ( م ٦١٠ مدنى) . فإذا دخلت هذه الأشياء فى الايجار تقدر عليها أجرة مستقلة دون تقيّد بالحد الأقصى للأجرة الزراعية ، ولكن ينبغى عدم المبالغة فى ذلك على نحو يستر تحايلاً للخروج عن الحد الأقصى للأجرة القانونية .

ولهذا توقياً للمنازعات ينبغى ، فى حالة شمول الايجار للمواشى والأدوات ، كتابة محضر جرد بها تقدر قيمتها باتفاق الطرفين ، وتسلم من هذا المحضر نسخة لكل طرف موقعاً عليها من الطرف الآخر ، وذلك كوسيلة للاثبات من شأنها أن تحسم النزاع فى حالة ضياع أو تلف هذه الأشياء .

ويجب على المستأجر أن يرعى المواشى والأدوات المسلمة اليه بسحب المألوف فى استغلالها ، ويلتزم بردها بالحالة التى تسلمها عليها ، إلا إذا كانت قد هلكت أو تلفت بسبب لا يد له فيه .

فالمستأجر يلتزم بالقيمة المقدرة والمتفق عليها فى محضر التسليم إذا فقد أو تلف شئ مما سلم اليه ، إلاإذا اثبت أن ذلك راجع لسبب اجنبى لا يد له فيه ، فإذا اثبت ذلك كان المؤجر ملزماً بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا اخطر المؤجر بهذا الهلاك ، ولم يبادر الى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم ما انفقه من اول قسط مستحق من الأجرة .

تلك الأحكام كان ينص عليها المشروع التمهيدى للقانون المدنى فى المواد المقابلة للمواد ٦١٠ ، ٦١١ إلا أنها حذفت ليس من باب العدول عنها ولكن لأنها واجبة التطبيق دون حاجة للنص عليها باعتبارها تطبيقاً للقواعد العامة .

أما بالنسبة للمبانى التى تلحق الأرض الزراعية فتعتبر من الملحقات إذا كانت مخصصة لخدمة الأرض ويشملها التسليم . وذلك كالمساكن المقامة بالأرض لايواء عمال الزراعة وحراسها ، أما المساكن المستقلة التى يقطن فيها أشخاص لا علاقة لهم باستغلال الأرض ولا تقتضى طبيعة الاستغلال اقامتهم بجوارها فلا تعتبر من الملحقات . وتلك من مسائل الواقع التى يستقل بتقديرها قاضى الموضوع .

## الفرع الثانى

## التزام المؤجر بالصيانة

تقضى القواعد العامة بأن يلتزم المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ( م ٥٦٧ مدنى) .

وقد طبق المشرع ذلك على ايجار الأراضى الزراعية بنصه فى المادة ٦١٤ مدنى على أن اقامة المبانى والاصلاحات الكبرى للمبانى القائمة

وغيرها من ملحقات العين ، يلتزم بها المؤجر ، ما لم يقضِ الاتفاق أو العرف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم فى الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات .

وإذا امتنع أو تأخر المؤجر بعد اعذاره فى القيام بتلك الأعمال طبقت القواعد العامة التى تجيز للمستأجر الحصول على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة وهذا دون اخلال بحقه فى طلب الفسخ أو انقاص الأجرة .

بل ان للمستأجر دون حاجة الى ترخيص من القضاء ، أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة ، أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب ، على أن يستوفى ما أنفقه خصماً من الأجرة ( م ٥٦٨ مدنى) .

## المطلب الثانى

## التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر طبقاً للقواعد العامة بالمحافظة على العين المؤجرة عند انتهاء الاجارة وقد طبق المشرع ذلك على الايجار الزراعى وأورد بعض القواعد الخاصة فيما يتعلق بالتزام المستأجر بالمحافظة على الأرض المؤجرة وبالتزامه بدفع الأجرة .

### الفرع الأول

### التزام المستأجر بالمحافظة على الأرض المؤجرة

يقتضى التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة أن يستعملها الاستعمال المألوف دون أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى ، وأن يقوم بالاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع بالعين ، هذا الى جانب قيامه بالمحافظة على المواشى والآلات

الزراعية التى قد يتسلمها من المؤجر ، والتزامه بدفع الضرائب والنفقات المرتبطة بالانتفاع بالأرض المؤجرة .

### (أ) الاستغلال المألوف للأرض :

تقضى المادة ٥٧٩ مدنى بأنه على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له . وتؤكد المادة ٦١٣ بأنه يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف .

فإذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على طريقة استغلال الأرض التزم المستأجر بمراعاة هذا الاتفاق ، أما إذا لم يتفق على نظام معيّن لزراعتها كان على المستأجر أن يزرع على الوجه المألوف فى الزراعة وبحسب ما أعدت له الأرض ، ويهتدى فى ذلك بطبيعة التربة وعرف المنطقة والظروف الطبيعية .

فلا يجوز ترك الأرض دون زراعة أو استغلال الأرض الزراعية كملعب رياضى أو كمرعى للماشية واقامة الحظائر ، أو تحويل أرض معدة لزراعة محاصيل حقلية مثل الذرة والأرز والقطن الى أرض للمشاتل وأشجار الفاكهة .

### (ب) الابقاء على الأرض صالحة للانتاج :

تقضى القواعد العامة بأن على المستأجر أن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ، وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً .

ويلتزم المستأجر الزراعى بوجه خاص بأن يعمل على ابقاء الأرض صالحة للانتاج ، ولكن ليس عليه أن يزيد فى صلاحيتها ، فينبغى أن يقوم بتسميد الأرض ، ويتعهد بصيانة أشجارها والا ينهكها بزراعة محصول واحد مرات متعاقبة ، والا يتركها دون ازالة الحشائش الضارة ، وصرف المياه الزائدة التى تزيد من ملوحتها .

### (جـ) عدم التغيير الجوهرى فى استغلال الأرض :

لا يجوز للمستأجر دون رضاء المؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً جوهرياً فى الطريقة المتبعة فى استغلال الأرض على نحو يمتد أثره الى ما بعد انقضاء الايجار ( م ٦١٣ مدنى) .

وتعلق المذكرة الايضاحية بقولها : لا يجوز للمستأجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلال الأرض تغييراً جوهرياً يبقى الى ما بعد انتهاء الايجار كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفواكه أو الخضروات الى زراعة محصولات أخرى ، ولكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهرى أو تغييراً ينتهى بانتهاء الايجار أو تغييراً جوهرياً يبقى بعد الايجار إذا كان ذلك باذن المؤجر .

فتغيير طريقة الرى يعتبر أمراً عادياً أما البناء بالأرض حظائر أو خلافه أو تجريفها أو الاقتطاع من تربتها أو تحويلها الى مخازن فيعد تغييراً جوهرياً لا بد فيه من اذن المالك لأنه يخرج عن الاستعمال المألوف .

### (د) القيام بالاصلاحات التأجيرية :

تنص المادة ٦١٤ مدنى على أن يقوم المستأجر باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للكسنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقضِ الاتفاق أو العرف بغيره .

وتضيف المادة ٣٢ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى بأن يلتزم المستأجر بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة .

ويعتبر ذلك تطبيقاً للقواعد العامة التى تقضى بقيام المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التى يقضى بها العرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

### (هـ) جزاء الاخلال بالمحافظة على الأرض المؤجرة :

يعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه بالمحافظة على الأرض المؤجرة إذا قام باستغلال الأرض على نحو غير مألوف ، أو لم يبذل فى هذا الاستغلال عناية الرجل المعتاد ، أو قام باجراء تغييرات ضارة فيها ، أو تخلف عن اجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بها .

وتقضى القواعد العامة بأن من حق الدائن ، فى حالة اخلال المدين بتنفيذ التزامه ، المطالبة بالتنفيذ العينى أو الفسخ ، هذا بالاضافة الى الحق فى التعويض ان كان له مقتضى .

ولا شك من أن التزام المستأجر بالمحافظة على الأرض الزراعية يُعد من قبيل الالتزامات الجوهرية التى يرتب القانون على الاخلال بها أحقية المؤجر فى طلب فسخ الايجار واخلاء الأطيان المؤجرة طبقاً للمادة ٣٤ من قانون الاصلاح الزراعى .

والى جانب الجزاء المدنى ، رتب قانون الاصلاح الزراعى جزاءاً جنائياً فى حالة الاخلال بالالتزام المذكور ، إذ يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل فى التزامه بالعناية بالأرض المؤجرة أو بزراعتها على وجه يؤدى الى نقص جسيم فى معدنها أو فى غلتها ( م ٣٤) . إلا انه ينبغى ملاحظة ان القانون ١٩٩٢/٩٦ نص على أنه ينتهى العمل بالمادة ٣٤ بانقضاء الخمس سنوات الانتقالية فى اكتوبر ١٩٩٧ أو بانقضاء العقد لأى سبب أيهما أقرب ( م ٦) . أى أنه لا مجال للتجريم بعد ذلك .

### (و) المحافظة على المواشى والأدوات الزراعية :

إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها ( م ٦١١ مدنى) .

فالمستأجر يلتزم ببذل عناية الرجل المعتاد فى المحافظة على

المواشى والأدوات فهو لا ينهكها ويقوم بما يلزم الماشية من غذاء وعلاج وما تتطلبه الآلات من صيانة واصلاح .

ويلتزم كذلك برد الأشياء فى نهاية الايجار بالحالة التى كانت عليها مع مراعاة النقص الذى يطرأ فى قيمتها بسبب الاستعمال المألوف ، وفى حالة الهلاك والتلف يلتزم المستأجر بتعويض للمؤجر ما لم يثبت أن ذلك راجع الى سبب أجنبى .

**(ى) دفع الضرائب ونفقات الاستغلال :**

طبقاً للمادة ٣٣ مكرر يلتزم المستأجر بما يفرضه القانون من الضرائب على مستأجرى الأراضى الزراعية ، مثال ذلك ضريبتى الدفاع والأمن القومى . والجدير بالذكر أن هذه الضرائب قد تم الغائها بالقانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ .

ويلتزم ايضاً بأجور الرى وفقاً للفئات المقررة قانونياً ، هذا بالاضافة الى نفقات تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة .

## الفرع الثانى

## التزام المستأجر بدفع الأجرة

نتعرّض للأحكام الخاصة بالوفاء بالأجرة الزراعية قبل أن نتناول الحالات التى يسقط فيها التزام المستأجر بدفعها .

### الغصن الأول

### أحكام الوفاء بالأجرة

يخضع الوفاء بالأجرة للقواعد العامة فى القانون المدنى ، إلا أن المشرع أورد بعض الأحكام الخاصة بالأجرة الزراعية تتعلق بتوكيل الغير فى تحصيل الأجرة ، وضرورة اعطاء مخالصة عنها وامتناع المؤجر عن تسلمها . وتطبق هذه الأحكام الخاصة فقط خلال المرحلة الانتقالية التى تنتهى بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ثم ستطبق

لأحكام القانون المدنى ، كما أن هذه الأحكام تطبق على العقود التى تبرم بعد العمل بأحكام القانون الجديد ( ١٩٩٢/٦/٢٩ ) .

### (أ) لمن يكون الوفاء بالأجرة :

القاعدة العامة هى أن يتم الوفاء بالأجرة فى الميعاد وبالطريقة والكيفية المتفق عليها ، أو طبقاً لما يقضى به العرف . ويكون الوفاء للمؤجر أو من ينوب عنه . ويصح أيضاً الوفاء لمن يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن إلا إذا كان متفقاً على أن يكون الوفاء للدائن شخصياً ، فتقديم المخالصة يجعل الشخص ذا صفة فى استيفاء الدين ( م ٣٣٢ مدنى ) .

ونص المشرع الزراعى على حكم خاص يتعلق بالوفاء لنائب المؤجر مقتضاه أنه لا يجوز للمؤجر توكيل الغير فى تحصيل الأجرة إلا إذا قام بتعيين الوكيل فى عقد الايجار ، فإذا اختار هذا الوكيل بعد تحرير العقد وايداعه الجمعية التعاونية الزراعية المختصة وجب عليه أن يبلغ كلاً من المستأجر والجمعية باسم الوكيل خلال أسبوع من تاريخ توكيله وذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول . وتبرأ ذمة المستأجر إذا وفّى بالأجرة الى المؤجر أو وكيله ( م ٣٦ مكرر ) .

وقد رأينا أنه يجوز أن يعهد المؤجر للجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحصيل الأجرة المستحقة عن الأرض بشرط موافقة مجلس ادارة الجمعية على ذلك .

### (ب) التزام المؤجر بتسليم مخالصة للمستأجر :

تشير المادة ٣٦ مكرر الى أن اثبات الوفاء بالأجرة يخضع للقواعد العامة فى الاثبات ، ومقتضاها أن المستأجر يستطيع اقامة الدليل على الوفاء بها بكل الطرف بما فى ذلك البيّنة والقرائن طالما كانت قيمتها لا تزيد على مائة جنيه .

إلا أن المادة المذكورة – حماية للمستأجر من تلاعب الملاك – تلزم المؤجر بأن يقدم للمستأجر مخالصة مكتوبة عن كل مبلغ يؤديه اليه من الأجرة أياً كان مقداره ، ولو كان أقل من مائة جنيه وذلك لتسهيل عملية الاثبات عليه .

## (جـ) امتناع المؤجر عن قبض الأجرة أو اعطاء مخالصة:

تقضى القواعد العامة بأن يقوم المستأجر - فى حالةرفض المؤجر تسلم الأجرة باجراءات العرض الحقيقى ، ومقتضاها اعذار المؤجر وعرض الأجرة عليه فى موطنه عرضاً فعلياً على يد محضر ويثبت رفضه تسلمها فى محضر رسمى ، ثم يقمو المحضر بايداع الأجرة خزانة المحكمة ، ويقوم المستأجر باعلان المؤجر بصورة فى محضر الايداع .

ولكن قانون الاصلاح الزراعى تسهيلاً للاجراءات على المستأجر نص على أنه إذا امتنع المؤجر أو وكيله عن تسلم الأجرة أو امتنع ايهما عن تسليم مخالصة مكتوبة عما يؤديه المستأجر من أجرة ، كان للمستأجر أن يودع الأجرة نقداً على ذمة المؤجر فى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة مقابل ايصال من الجمعية ، أو يودعها الجمعية التعاونية بموجب حوالة بريد بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وعلى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من اعضائه أن يعرض المبلغ المودع على المؤجر أو وكيله فى التحصيل بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال أسبوع من تاريخ الايداع ، فإذا رفض المؤجر أو وكيله تسلم المبلغ المودع خلال أسبوع من تاريخ ابلاغه بالعرض أودعت الجمعية المبلغ على ذمة المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقعة فى دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية ، وتخطر الجمعية فى هذه الحالة كلاً من المستأجر والمؤجر بكتاب مسجل بعلم الوصول .

ويعتبر الايداع مبرئاً لذمة المستأجر بقدر ما تم ايداعه من الأجرة ( م ٣٦ مكرر) .

وتؤكد المذكرة الايضاحية للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بأنه لا يسوغ للجمعية التعاونية أن تنتهز فرصة الايداع لديها وتخصم من المبالغ ما عساه يكون مستحقاً من ديون على المؤجر ، أن ما يجوز لها أن تخصمه هو فقط رسوم الايداع والمصاريف الادارية . فإذا أرادت أن

تخصم شيئاً آخر وجب عليها أن تلجأ الى القضاء اولاً ، ثم تقوم بخصم ما يسمح لها بخصمه .

## الغصن الثانى

### حالات انقاص الأجرة واسقاطها

الأجرة تعتبر مقابل للانتفاع بالعين المؤجرة . فعقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين ، تتقابل فيه التزامات الطرفين ، حيث التزام المستأجر بدفع الأجرة يقابله التزام المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة.

لهذا تقضى القواعد العامة بسقوط إلتزام المستأجر بدفع الأجرة إذا لم يتمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة لسبب أجنبى لا يد له فيه كقوة قاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ الغير . فالمؤجر هو الذى يتحمل تبعة هلاك منفعة العين المؤجرة .

وقد طبق المشرع ذلك على عقد الايجار الزراعى فجعل العبرة بحصد المحصول ، فقبل الحصد إذا امتنع على المستأجر أن ينتفع بالأرض ، سواء كان ذلك لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة ، أو هيأها ولكنه لم يتمكن من بذرها ، أو بذرها ولكن البذر لم ينتج لهلاكه كله أو اكثره ، أو انتج البذر ، ولكن الزرع هلك كله أو بعضه قبل الحصاد ، جاز للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم من الانتفاع .

فخلاصة نص المادتين ٦١٥ ، ٦١٦ مدنى أن فوات المنفعة بسبب أجنبى قبل حصاد المحصول تقع تبعته على المؤجر ، أما بعد الحصاد فتقع تبعته على المستأجر .

#### (أ) تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو لتعذر بذرها أو هلاك البذر :

تنص المادة ٦١٥ مدنى على أنه إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها ، أو هلك البذر كله أو اكثره وكان ذلك بسبب قوة

قاهرة برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

طبقاً لهذا النص تبرأ ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها إذا توافرت الشروط الآتية :

١- أن تطرأ قوة قاهرة ، أى أن نكون بصدد حادث لا يمكن دفعه أو توقعه سواء كان ذلك بفعل الطبيعة كالفيضان أو الزلازل أو فعل الغير كاستيلاء الحكومة على الأرض أو صدور قانون يمنع زراعة المحصول الذى استؤجرت الأرض لزراعته .

وقد قضى تطبيقاً لذلك بأنه إذا استأجر شخص أرضاً على أن يزرع نصفها قطناً ، ثم صدر قانون يمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطناً ، وجب تخفيض الايجار بنسبة الجزء الذى ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعته قطناً .

أما إذا كان الحادث متوقعاً بحسب المجرى العادى للأمور أو كان من الممكن دفعه وتجنب آثاره فلا يؤثر على التزام المستأجر بدفع الأجرة . مثال ذلك ما حكمت به محكمة النقض من أن اصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر من قبيل القوة القاهرة لأنه أمر متوقع ويمكن مقاومته . وكذلك الحال إذا كانت الأرض المؤجرة جزيرة وسط النيل تغمرها مياهه خلال فترة زمنية محددة من كل عام ، فإن غرقها خلال هذه الفترة لا يعتبر سبباً أجنبياً ، ولا يخول المستأجر حقاً فى اسقاط الأجرة كلها أو بعضها .

٣- أن يترتب على القوة القاهرة لستحالة تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها ، أو هلاك البذر كله أو أكثره ، فلا يكفى أن يترتب على استحالة الحادث مجرد المشقة فى زراعة الأرض أو زيادة التكلفة بل الاستحالة. ولا يؤثر كذلك مجرد هلاك بعض البذور ولو فى حدود النصف ، بل ينبغى أن يتجاوز الهلاك نصف البذر أو كله .

فإذا توافر الشرطان السابقان سقط عن المستأجر التزامه بدفع الأجرة وتسقط الأجرة كلها إذا كان الحرمان من الانتفاع كلياً سواء

لعدم زراعته للأرض كلية أو لهلاك البذر كله . ويسقط جزء من الأجرة فى حالة الحرمان الجزئى من الانتفاع بالأرض سواء لزراعته جزء منها أو لهلاك أكثر البذر . ويقدر القاضى نسبة تخفيض الأجرة بمقدار نسبة الحرمان من المنفعة .

ولا ينفسخ العقد بقوة القانون بل يكون المستأجر « بالخيار بين فسخ العقد إذا ثبت أنه لم يكن ليتعاقد لو أنه علم هذا المصير أو استبقاء العقد مع انقاص الأجرة بمقدار ما يتناسب مع حرمانه من الانتفاع » .

ومن الممكن مطالبة المؤجر بالتعويض الى جانب اسقاط الأجرة عن فوات المنفعة وما لحق المستأجر من اضرار بسبب ذلك إذا كان الأمر راجعاً الى خطئه ، أما حالة القوة القاهرة فلا يُسأل المؤجر عنها .

وينبغى ملاحظة أن القواعد السابقة تعتبر ذات طبيعة مكملة لأنها لا تتعلق بالنظام العام ، ومن ثم يجوز للأطراف الاتفاق على ما يخالفها ، ولا تطبق إلا فى حالة عدم وجود مثل هذا الاتفاق . إذ يمكن أن يشترط المؤجر على المستأجر دفع الأجرة حتى لو منعته قوة قاهرة من زراعة الأرض أو أدت الى هلاك البذر كله أو بعضه . وعلى العكس يمكن الاتفاق على اسقاط الأجرة كلها أو بعضها لمجرد زيادة نفقات الزراعة أو وجود مشقة أو مجرد هلاك بعض البذر .

### (ب) هلاك الزرع قبل حصاده :

تنص المادة ٦١٦ مدنى على أنه :

١- إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة ، جاز للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة .

٢- أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع وترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض ، كان للمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة .

٣- وليس للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة أو انقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الاجارة كلها أو بما حصل عليه عن طريق التأمين أو من أى طريق أخر .

« فى هذا الفرض نرى أن المستأجر تمكن من تهيئة الأرض للزراعة وبذرها ونتج المحصول ، ولكن قبل أن يحصده هلك بقوة قاهرة . فالأرض هنا قد انتجت ، بينما هى فى الفرض السابق لم تنتج، ولكن انتاج الأرض شئ واستيفاء منفعتها شئ آخر ، والمستأجر لا يستوفى منفعة الأرض بمجرد انتاج محصولها ، بل هو لا يستوفى المنفعة إلا إذا حصد المحصول . والأجرة إنما تقابل منفعة الأرض ، ولا تقابل انتاج الأرض للمحصول . فإذا لم يحصد المحصول وهلك وهو لا يزال فى الأرض فإن المستأجر لا يعتبر كما قدمنا مستوفياً للمنفعة فتسقط الأجرة » .

وتسقط الأجرة عن المستأجر كلياً او جزئياً – طبقاً للنص المذكور – إذا توافرت الشروط الآتية :

١- أن نكون بصدد سبب أجنبى أى قوة قاهرة لا يمكن دفعها أو توقعها بفعل الطبيعة أو فعل الغير كحريق أو سيل أو آفة من الآفات .

٢- أن يترتب على ذلك هلاك الزرع ، أو هلاك بعضه بشرط أن يؤدى ذلك الهلاك الجزئى الى نقص كبير فى ريع الأرض ، اما مجرد النقص العادى فلا يرتب تخفيض الأجرة .

والعبرة فى حالة الهلاك الجزئى هى بنقص ريع الأرض وليس بنقص كمية المحصول ، فلا يمكن انقاص الأجرة إذا كان ريع الفدان العادى ٢٠٠ جنيه ولكنه أعطى ١٨٠ جنيه رغم هلاك نصف المحصول ، لأن النصف الآخر أعطى عائداً اكبر او لأن جزءاً من الأرض كان مزروعاً بمحصول آخر اعطى ريعاً اوفر .

ونقص الريع باعتباره واقعة مادية يقوم المستأجر باثباته بكافة طرق الاثبات . ويقدر قاضى الموضوع مدى وجود النقص ومقداره .

٣- أن يكون الهلاك قبل حصاد الزرع ، فلا يتحمل المؤجر تبعة هلاك المحصول بعد الحصاد لأنه ينفصل عن الأرض ويصبح ملكاً للمستأجر .

« فبعد حصد المحصول تنتهى تبعة المؤجر ، فلا يتحمل هلاك

الزرع المحصود ولو هلك الزرع كله ، إلا إذا كان جزء من المحصول الذى هلك يدخل فى الأجرة فيهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم ، بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه . وفى حالة هلاك المحصول لخطأ المؤجر فإن المستأجر يرجع عليه بالتعويض وتجرى المقاصة بين الأجرة وقدر يساويها من التعويض » .

٤- الا يكون المستأجر قد عوض عما أصابه من ضرر ، إذ لا يمكن اسقاط الأجرة أو انقاصها إذا كان المستأجر قد عوض عما أصابه من ضرر بسبب هلاك الزرع أو نقص الريع ، والتعويض المقصود يتضمن عدة صور :

أ- تحقيق المستأجر أرباحاً خلال مدة الاجارة كلها على نحو يعوضه عن الأضرار التى أصابته بسبب نقص الريع . أى أن يكون متوسط ما حصل عليه المستأجر من ارباح خلال سنوات أومواسم الايجار كفيلاً بتعويضه عن الخسارة التى لحقته .

يبدو الفرض بسيطاً فى الحالة التى يهلك فيها الزرع بعد زراعة الأرض عدة سنين أو مواسم يكون المستأجر قد حقق فيها أرباحاً يؤدى متوسطها الى تعويضه نسبياً عما أصابه . أما إذا كان المتوسط لا يغطى الخسارة التى أصابت المستأجر فإنه يجب اعمال النص أى تخفيض الأجرة كلها أو جزئياً حسب الأحوال .

ولكن الصعوبة تثور فى الفرض الذى يهلك فيه الزرع فى بداية مدة الايجار . يصعب القول بوقف دفع الأجرة مؤقتاً لحين انتهاء عقد الايجار وتبيّن ما إذا كان المستأجر سيحقق أرباحاً من عدمه ، فهذا الحل الذى أخذ به القانون الفرنسى لا يمكن اعماله فى القانون المصرى، لأن عقد الايجار غير محدد المدة كما سنرى . لهذا نرى أنه يمكن اسقاط الأجرة أو انقاصها فى حالة هلاك الزرع كلياً أو جزئياً فى بداية مدة الايجار . ويستطيع المؤجر المطالبة باسترداد الأجرة أو ما نقص منها إذا تبيّن له أن المستأجر قد حقق فى السنوات أو المواسم التالية ربحاً يعوضه عن الضرر الذى أصابه .

ب- وقد يتمثل التعويض الذى يحصل عليه المستأجر فى حالة هلاك الزرع فى مبلغ التأمين الذى تدفعه اليه شركة التأمين فى حالة تأمينه على الزرع ، سواء كان التأمين تجارياً أو تعاونياً لدى هيئة التأمين التعاونى .

جـ - وقد يتمثل التعويض فى صور أخرى ، مثال ذلك ما قد تدفعه الحكومة للمزارعين من مبالغ فى حالة هلاك الزرع بسبب الكوارث العامة كالسيول أو الحروب . ومثال ذلك أيضاً ما يحصل عليه المستأجر من تعويض من جانب المسئول عن هلاك الزرع بخطأه، كمسئولية أحد الجيران عن إتلاف مزروعات جيرانه بسبب الحريق الذى تسبب فيه بخطأه .

وأياً كان مصدر التعويض الذى يحصل عليه المستأجر فى حالة هلاك الزرع ، فإنه يحول دون اسقاط الأجرة أو انقاصها . ولا يشترط أن يغطى التعويض كل الخسارة التى تصيب المستأجر ، بل يكفى أن يكون من شأنه جعل النقص فى الريع يسيراً ، وإلا كان من حق المستأجر طلب انقاص الأجرة الى الحد الذى يتناسب مع النقص الكبير فى الريع الذى لم يجبره التعويض .

ويلاحظ أن الأحكام المتعلقة باسقاط الأجرة أو انقاصها لا تتعلق بالنظام العام ، ومن ثم يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، كأن يشترط المؤجر على المستأجر أن يتحمل تبعة هلاك الزرع قبل حصاده .

## المبحث الثالث

## انقضاء الايجار الزراعى

**تمهيد :**

انطلاقاً من الفلسفة التى هيمنت على قوانين الاصلاح الزراعى لم يكتف المشرع بتحديد الملكية الزراعية وتوزيع الزائد منها على صغار الفلاحين ، بل تدخل لتعديل العلاقة الايجارية على نحو يضمن التوازن والاستقرار للمزارع .

فبالاضافة الى تحديد الأجرة الزراعية حرص المشرع على حماية المستأجر من ضغوط الملاك وتهديداتهم وذلك من خلال ضمان استقرارهم فى الأرض التى يزرعونها واستغلالهم لها على الوجه المرضى ، إذ نص القانون - بعد تطور تشريعى طويل - على امتداد عقود الايجار ، وعدم السماح بانتهائها إلا لأسباب معينة على سبيل الحصر وبضمانات معينة .

وتعلق المذكرة الايضاحية للقانون على هذا الحكم بقولها « جرى الأمر منذ العمل بقانون الاصلاح الزراعى على صدور قوانين متتالية بامتداد عقود ايجار الأراضى الزراعية ، وذلك باعتبار ان مساحة الأراضى الزراعية المؤجرة تبلغ نحو ثلاثة ملايين فداناً تقريباً اى حوالى نصف الرقعة المنزرعة بالبلاد ، وكثير من صغار الزراع يعتمدون بصفة رئيسية فى معاشهم على ما تدره تلك الأطيان المؤجرة اليهم من ريع . ولا شك أنه لولا تدخل المشرع بالنص على امتداد عقود الايجار لحرمت الكثرة الغالبة من صغار الزراع الذين يستأجرون تلك المساحات الكبيرة من الأراض الزراعية من مصدر رزقهم الوحيد ، وما يترتب على ذلك من خفض مستوى معيشتهم وانتشار البطالة بينهم ، فى الوقت الذى تسعى فيه الدولة الى توفير دخل لكل مواطن . واستناداً الى ذات الأهداف التى دعت المشرع الى التدخل بالنص على امتداد عقود ايجار الأراضى الزراعية رئى النص على عدم جواز طلب اخلاء الأطيان المؤجرة إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد على نحو ما هو مقرر بالنسبة لايجار الأماكن ، وبطلان كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الأحكام المنصوص عليها فى هذا القانون » .

عدل المشرع عن تلك السياسة وأصبح تحديد مدة الايجار أو المزارعة رهن باتفاق الأطراف طبقاً لأحكام القانون المدنى ، كما سنرى .

وقبل أن نتعرّض للأسباب التى نص عليها المشرع لانتهاء الايجار الزراعى نتناول أحكام الامتداد القانونى لهذا العقد .

# المطلب الأول

## الامتداد القانونى للايجار الزراعى

نعرض للحكم فى ظل قانون الاصلاح الزراعى ثم نبيّن وجه التجديد فى القانون الجديد .

## الفرع الأول

### الامتداد القانونى للايجار الزراعى

### فى قانون الاصلاح الزراعى

**(أ) القاعدة العامة :**

تقضى المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى بأنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد » .

يقضى النص بالامتداد القانونى للايجار الزراعى ، أى يظل العقد قائماً رغم انقضاء المدة المحددة له ، والامتداد التلقائى للعقد يكون رغم ارادة المؤجر ولمصلحة المستأجر ، ولا يمكن اخراجه بغير ارادته إلا لأحد الأسباب التى نص عليها القانون صراحة .

وامتداد الإيجار يكون بنفس الشروط المتفق عليها فى العقد الأصلى طالما لا يوجد فى هذه الشروط ما يخالف الأحكام الآمرة التى فرضها المشرع لتعلقها بالنظام العام(١) .

والامتداد القانونى للايجار حكم يتعلق بالنظام العام ، ومن ثم لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، ويقع بالتالى باطلاً تنازل المستأجر

---

(١) نقض ١٩٩٠/٢/١٥ طعن ٤٩٥ س٥٤ق - ١٩٨٠/٣/٤ س٣١ ص٧٢٤.

مقدماً عن حقه فى التمسك بامتداد الايجار لمصلحته بعد انقضاء مدته الأصلية .

والامتداد القانونى للايجار يكون غير محدد المدة ، أى أن العقد يمتد لمدة غير محددة ، إذ يستطيع المستأجر البقاء فى العين كما يشاء طالما قام بالوفاء بالتزاماته القانونية والاتفاقية . والامتداد مقرر لمصلحة المستأجر ، فالبقاء فى الأرض حق له وليس التزام عليه ، فهو يستطيع ترك العين فى نهاية أية سنة زراعية ، بشرط اخطار المؤجر برغبته فى الاخلاء فى المواعيد التى حددها القانون أو المنصوص عليها فى العقد.

### (ب) الاستثناءات على الإمتداد القانونى للايجار الزراعى:

أورد المشرع على قاعدة الامتداد القانونى للايجارالزراعى استثنائين ينتهى فيهما الايجار بانتهاء المدة المحددة له باتفاق الطرفين .

#### ١ - *تأجير الأرض لزراعتها محصولاً معيناً أو زرعة واحدة :*

تنص المادة ٣٥ على أنه لا يجوز للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ... ومع ذلك تنتهى الاجارة بالنسبة للأراضى المرخص فى زراعتها ذرة أو أرزاً لغذاء المرخص له أو برسيماً لمواشيه والأراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة عند انتهاء المدة المتفق عليها .

فالنص يضع استثناءاً على الامتداد القانونى للايجار فى حالة تأجير الأرض بهدف زراعتها محصولاً معيناً ذرة أو أرز لغذاء المستأجر أو برسيماً لغذاء مواشيه ، أى أن الاستثناء قائم فى حالة الزراعة بقصد الغذاء فقط وليس بقصد البيع أو التجارة ، ولا ينطبق ذلك إلا على الزراعات الصغيرة بطبيعة الحال .

ويقوم الاستثناء أيضاً فى حالة الأراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة أياً كان نوع المحصول الذى يزرع ، وتفسير ذلك « أن العرف قد جرى على أن كثيراً ممن يزرع على الذمة يؤجر أرضه

لزرعة واحدة ، وتقرير امتداد الايجار فى هذه الجملة من شأنه أن يعزف هؤلاء عن التأجير مع أن فيه مصلحة محققة للمستأجر وللمؤجر ومن فوقهما للصالح العام » .

**٢ - تأجير الأرض لزراعتها حدائق وما فى حكمها :**

استثنى قانون الاصلاح الزراعى الأراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موز أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التى تبقى مزروعة فى الأرض لأكثر من سنة - عدا القصب - من الخضوع للحد الأقصى للأجرة ، ولم يرد فى القانون ما يفيد اعفاء هذا النوع من الايجار للامتداد القانونى .

ذهب البعض الى أن المشرع لم يستثن من قاعدة الامتداد القانونى للايجار الزراعى سوى التأجير لزرعة واحدة . وهذا الاستثناء المنصوص عليه لا يمكن التوسع فى تفسيره . واعفاء أراضى الحدائق من الحد الأقصى للأجرة لا يعنى القياس عليها واعفائها من الخضوع لقاعدة الامتداد القانونى لأن النص المتعلق بالامتداد جاء عاماً ويطبق على كل الأراضى أياً كان نوعها .

إلا أن محكمة النقض قد استقرت على أن الامتداد القانوني إنما ينصرف الى عقود ايجار الأراضى الزراعية التى تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية ، أما عقود ايجار الحدائق فهى لا تخضع لذلك الحكم لأن التعاقد فيها لا يقع على منفعة الأرض فحسب وإنما يقع على منفعة الأشجار المثمرة القائمة فيها والتى تكبد المالك فى سبيل غرسها والعناية بها نفقات كبيرة . بل ان هذه المنفعة الأخيرة هى فى الواقع الغاية الحقيقية التى يهدف اليها المستأجر وهى التى على أساسها تقدر الأجرة عند التعاقد (١) .

وقد أعفى المشرع أراضى الحدائق من التحديد القانونى للأجرة تقديراً منه أنه ليس من العدل الا يشارك المالك المستأجر فيما تنتجه

---

(١) نقض ١٩٩٢/٣/٢٥ طعن ٢٢٥٤ س٥٤ق .

الحديقة من ريع يفوق كثيراً ما تغله الأرض الزراعية العادية ، ويخضع تقدير الأجرة عند التعاقد لظروف العرض والطلب ولحالة الحديقة وطاقة أشجارها من الثمار ، وهى التى قد تتغيّر من آن لآخر ، فتؤثر على قيمة الأجرة ارتفاعاً أو هبوطاً . ولذلك كان من المتعيّن أن تتدخل الارادة بعد انتهاء مدة الاجارة لتحديد الأجرة الجديدة فى ظل تلك الظروف ، والقول بغير ذلك ، أى بامتداد عقود ايجار الحدائق امتداداً قانونياً - يؤدى الى ثبات هذه العقود عند قيمة الأجرة الأولى المحددة فيها ، وهذا أمر يتعارض مع طبيعة تلك العقود .

ولا يغيّر من هذا النظر أن المشرع لم يستثنِ العقود المذكورة من أحكام الامتداد القانونى كما استثناها من تحديد حد أقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة ، إذ أنه - على ماهو ظاهر من المذكرات الايضاحية لقانون الاصلاح الزراعى - إنما يهدف الى حماية صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية فى معاشهم على ما تُدره هذه الأطيان المؤجرة اليهم من ريع ، فلو لم يتدخل المشرع بالنص على امتداد عقود الايجار لحرمت الكثرة الغالبة من هؤلاء الزراع الذين يستأجرون من الأراضى الزراعية ما مساحته ثلاثة ملايين فدان تقريباً من مصدر رزقهم الوحيد ، وهو ما يترتب عليه خفض مستوى معيشتهم وانتشار البطالة فيهم ، فى الوقت الذى تسعى فيه الدولة الى توفير دخل معقول لكل مواطن .

وهذا الذى جاء فى المذكرات الايضاحية يدل على أن قوانين الامتداد ما صدرت إلا لتطبق على عقود ايجار الأراضى التى تزرع بمحاصيل حقلية عادية دون الحدائق التى يعتبر استئجارها أدنى الى الاستغلال التجارى منه الى الاستغلال الزراعى ، خاصة وأن مستأجرى هذه الحدائق غالباً ما يكونون من تجار الفاكهة أو على الأقل ليسوا من صغار الزراع الذين قصد المشرع حمايتهم (١) .

أضف الى ذلك أن المستأجر الذى يمتد عقد ايجاره هو ذلك الذى

---

(١) نقض ١٩٩١/٦/١٦ طعن ٢١٧٣ س٥٥ق .

يستأجر الأرض لمحصول شتوى أو نيلى ، أو كان يستأجرها لزراعة الخضر أو للقات جزءاً من السنة ، فهنا يحدد طبيعة الأراضى التى تخضع عقود استئجارها لأحكام الامتداد القانونى ، وهى تلك التى تزرع محاصيل حقلية عادية أى تعاقب فيها زراعة تلك المحاصيل ، وتسمح طبيعة استغلالها بزراعتها أكثر من مرة فى السنة .

أما أراضى الحدائق فتبقى الأشجار والنباتات فيها لعدة سنوات ومن ثم فلا تخضع لقواعد الامتداد القانونى للايجار الزراعى .

## الفرع الثانى

## الامتداد القانونى للايجار الزراعى فى ظل القانون الجديد

نصت المادة ٣٣ مكرراً (ز) المستبدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه « تنتهى عقود ايجار الأرض الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٦ /١٩٩٧ ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك .....» .

يترتب على ذلك النص عدة نتائج غاية فى الأهمية :

أولاً : انتهاء مبدأ الامتداد القانونى لعقد الايجار الزراعى نقداً أو مزارعة . لا يوجد هذا المبدأ بالنسبة للعقود التى تبرم فى ظل القانون الجديد أى فى ١٩٩٢/٦/٢٩ . وبالنسبة للعقود القائمة وقت العمل بالقانون الجديد فإنها تنتهى حتماً ، بغض النظر عن تاريخ ابرامها بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ أى نهاية اكتوبر ١٩٩٧ ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ، فقد يتفق الطرفان على تجديد العقد بنفس الشروط أو بشروط مغايرة .

مؤدى ذلك أن الامتداد القانونى يعمل به بالنسبة للعقود القائمة خلال فترة الخمس سنوات فقط التى حددها القانون . ولكن هذا الامتداد لا يسلب حق المؤجر فى طلب اخلاء المستأجر من الأرض

المؤجرة ، خلال تلك الفترة ، إذا توافر سبب من أسباب الاخلاء المنصوص عليها فى قانون الاصلاح الزراعى كما سنرى .

**ثانياً** : أصبح تحديد مدة الايجار أو المزارعة فى ظل القانون الجديد رهن باتفاق الأطراف ، وتكون المدة المحددة فى العقد هى الملزمة لهم ، ولا ينتهى العقد قبل نهايتها إلا إذا ارتضى الطرفان ذلك ، أو إذا أخل أحدهما بالتزاماته التعاقدية طبقاً للقواعد العامة .

فإذا أبرم عقد ايجار لمدة سبع سنوات فإنه يظل قائماً الى حين انتهاء تلك المدة ولو جاوزت نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦. فالعقود التى تنتهى فى نهاية تلك السنة هى تلك التى امتدت امتداداً قانونياً بعد انقضاء مدتها .

**ثالثاً** : يضيف النص السابق حكماً جديداً مؤداه ان عقد الايجار لا ينتهى بموت المؤجر أو المستأجر ، وإذا توفى المستأجر خلال مدة الايجار فإن حق الايجار ينتقل الى الورثة ، بغض النظر عما إذا كان الورثة أو أحدهم على الأقل يحترف الزراعة .

**رابعاً** : وإذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة خلال فترة الخمس سنوات الانتقالية كان للمستأجر الخيار بين أمور ثلاثة :

١- شراء الأرض بالسعر الذى يتفق عليه مع المؤجر .

٢- اخلاء الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد ، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية . وعلى ذلك إذا أخلى المستأجر الأرض بعد ثلاث سنوات فإنه يستحق مقابلاً عن السنتين أى ٤٠ مثلاً للضريبة العقارية × ٢ = ٨٠ مثلاً للضريبة .

٣- الاستمرار فى شغل الأرض المؤجرة الى حين انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

# المطلب الثانى

## أسباب انقضاء الايجار الزراعى

ينقضى الإيجار الزراعى بنفس بعض الأسباب التى ينقضى بها الايجار بصفة عامة ، كالبطلان وهلاك العين المؤجرة ونزع ملكيتها للمنفعة العامة واتحاد الذمة .

ويستطيع المستأجر أن ينهى عقد الايجار إذا انتهت المدة المتفق عليها بين الطرفين . فالامتداد القانونى للعقد بعد مدته يقيِّد المؤجر ولا يقيِّد المستأجر .

كما أن للمستأجر انهاء عقد الايجار قبل انقضاء مدته إذا حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب أجنبى أو بخطأ المؤجر الذى لم يقم بالتزامه بدفع تعرض الغير ، أو إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الأمر ، أو فى أثناء سريانه مرهقاً ، على أن يراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء القانونية وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً ( م ٥٧٢-٦٠٨ مدنى) .

ونظراً لأن قانون الاصلاح الزراعى قد نص على امتداد عقد الايجار لصالح المستأجر ، فإن المؤجر لا يستطيع أن يتمسك بانقضاء العقد عند انتهاء مدته ، ولا يمكن الزام المستأجر باخلاء الأرض إلا لأسباب معينة نص عليها القانون هى : اخلال المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ، حاجة المؤجر لزراعة الأرض المؤجرة بنفسه ، صدور قرار بتقسيم الأرض المؤجرة أو صدور ترخيص باقامة مبان أو مصنع عليها ، صدور قرار من بعض الهيئات أو المؤسسات العامة. والى جانب تلك اكد المشرع أن تجنيد المستأجر أو وفاته لا يؤدى بذاته الى انتهاء الايجار .

# الفرع الأول
## اخلال المستأجر بالتزام جوهرى

تقضى القواعد العامة بأنه إذا اخل احد اطراف العقد الملزم للجانبين بالتزاماته كان للطرف الآخر ان يطلب الفسخ ( م ١٥٧ مدنى) .

وتنص المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى على أنه « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الأطيان المؤجرة ولو بعد انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا اخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ، وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد انذار المستأجر - فسخ عقد الايجار واخلاء المستاجر من الأرض المؤجرة » .

يعد النص تطبيقاً للمبدأ للمبدأ المقرر فى القواعد العامة ، إلا أن المشرع قد وضع شروطاً معينة لتنظيم الفسخ فى الايجار الزراعى بصفة عامة ، وفى حالة الاخلال بالالتزام بدفع الأجرة بصفة خاصة . نعرض بداية للتنظيم الوارد فى قانون الاصلاح الزراعى ثم نبيّن مدى اختلاف الحكم عند تطبيق أحكام القانون المدنى .

### (أ) شروط الفسخ حالة اخلال المستأجر الزراعى بالتزام جوهرى :

يشترط المشرع لفسخ الايجار الزراعي عند اخلال المستاجر بالتزام جوهرى توافر عدة شروط :

١- أن يخل المستاجر بالتزام يقضى به القانون أو العقد أى أن يخالف المستأجر التزاماً قانونياً أو اتفاقياً .

والالتزام القانونى هو ما يكون مفروضاً بنص فى القانون ، أى ما يرد به نص فى القانون بالمعنى الواسع أىّ كان موضعه: القانون المدنى أو القانون الزراعى ، وأياً كان نوعه : تشريع أو لائحة أو قرار عام .

والالتزام الاتفاقى هو ما يتفق عليه المتعاقدان صراحة أو ضمناً فى العقد .

وينبغى أن يكون الالتزام الذى يخل به المستأجر جوهرياً . ولا شك أن الالتزام يكون جوهرياً إذا نص عليه القانون بحكم أمر حيث يتعلق الأمر بالنظام العام ، مثال ذلك قيام المستأجر بتجريف الأرض(١) .

ومن أمثلة الاخلال بالالتزامات القانونية الجوهرية كذلك استغلال المستأجر للأرض على نحو غير مألوف ، أو ادخاله على الطريقة المتبعة فى استغلالها تغييراً جوهرياً يمتد اثره الى ما بعد الايجار .

والالتزام المتفق عليه يكون جوهرياً متى كان مشروعاً وغير مخالف للنظام العام ، كأن يتفق المؤجر مع المستأجر على زراعة الأرض بمحصولات معينة تتفق مع طبيعة التربة ولا تؤدى الى اجهادها.

والاخلال بالالتزام قد يكون بعدم تنفيذه أو تنفيذه على وجه ٢٢٠ معيب أو بصورة ناقصة أو التأخير فى هذا التنفيذ .

٢- أن يقوم المؤجر بانذار المستأجر ، إذ لا يمكن قبول دعوى الفسخ قبل تحقق الانذار . واشتراط الانذار أمر يتعلق بالنظام العام ، ومن ثم لا يمكن الاتفاق الصريح مقدماً على الاعفاء منه كما هو الحال فى القواعد العامة .

وتؤكد المحكمة الادارية العليا بأنه وإن كان القانون قد تطلب انذار المستأجر قبل طلب اخلاءه من الأطيان المؤجرة إلا أنه لم يرتب جزاء البطلان على تخلف هذا الاجراء . فحضور المستأجر أمام المحكمة وعدم تمسكه بالبطلان يحقق الحكمة من اشتراط الانذار ، ويعتبر تنازلاً منه عن التمسك به ، ويصحح أى نقص فى الاجراءات .

وقضت كذلك بأنه لا يجوز للمستأجر أن يدفع أمام المحكمة الادارية العليا ولأول مرة بأن المؤجر لم يوجه اليه انذاراً بالفسخ قبل الالتجاء

---

(١) نقض ٢٨/١٠/١٩٨٧ طعن ١٨٦٥ س٥٠ق .

للجنة الفصل فى المنازعات الزراعية ( المحكمة الجزئية حالياً ) (١).

ونظراً لأن القانون لم يشترط شكلاً معيناً للانذار فإنه يمكن أن يتم بأى صورة تحقق الغرض منه ، أى تثبت تنبيه المستأجر الى الاخلال الذى حدث منه ، فيمكن أن يتم الانذار بخطاب موصى عليه .

٣- أن يطلب المؤجر الفسخ أمام المحكمة الجزئية . فتلك المحكمة تختص بالدعوى اختصاصاً نوعياً أياً كانت قيمتها بشرط أن تكون واقعة فى دائرة الأرض المؤجرة . ويمكن استئناف الحكم الصادر منها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم أمام المحكمة الابتدائية المختصة.

ولا بد من أن ينصب طلب المؤجر صراحة على فسخ الايجار ، فلا يحكم القاضى بالفسخ من تلقاء نفسه .

وكقاعدة عامة يتمتع القاضى بسلطة تقديرية فى الحكم بالفسخ من عدمه ، فيجوز للقاضى أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوفِ به المدين قليل الأهمية بالنسبة الى الالتزام فى جملته ( م ١٥٧ مدنى) .

ولا يمكن سلب السلطة التقديرية للقاضى إلا بنص صريح على ذلك كإلتزام القاضى باجابة طلب الفسخ فى حالة تكرار تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة ، وقيامه بتجريف الأرض المؤجرة .

ولا يلتزم القاضى بالحكم بالفسخ إذا كان العقد متضمناً لشرط فاسخ صريح ، لأن مثل هذا الشرط قد يخفى تحايلاً على الامتداد القانونى للعقد لمصلحة المستأجر ، فلا ينفسخ الايجار الزراعى إلا بالاتفاق أو بحكم قضائى ، ولو تضمن العقد شرطاً يقضى باعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم أو انذار لأن مثل هذا الشرط يعتبر باطلاً .

ويقدر قاضى الموضوع طبيعة الالتزام المبرر للفسخ وما إذا كان

---

(١) ادارية عليا فى ١٩٨٠/٢/١٩ طعن ٨٠١ س٢٣ق- ١٩٨٠/١/١٥ طعن ٢ س٢٥ق.

جوهرياً أو غير جوهرى . فالالتزام القانونى يكون جوهرياً طالما تعلق بحكم آمر ، أما الالتزام التعاقدى فلا يعد كذلك إلا إذا ترتب على مخالفته أضراراً جسيمة بالمؤجر .

### (ب) فسخ العقد بسبب عدم الوفاء بالأجرة :

يعتبر الالتزام بدفع الأجرة التزاماً جوهرياً يترتب على الاخلال به فسخ العقد بشروط معينة :

- إذ تنص المادة ٣٥ على أنه لا يجوز طلب فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى اداء الأجرة إلا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها .

فلا تقبل دعوى الفسخ والاخلاء قبل مرور شهرين بعد انقضاء السنة الزراعية التى تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرتها .

ولكن المستأجر يستطيع أن يتفادى الحكم بالفسخ إذا قام بالوفاء بالأجرة المتأخرة قبل اقفال باب المرافعة أمام المحكمة التى تنظر دعوى الفسخ .

والحكم بالفسخ ليس وجوبياً بل جوازى للقاضى ، الذى قد يقدر أن ظروف المدين تبرر امهاله الى ميسرة أو أن المستأجر قد وفّى بالقدر الأكبر من الأجرة وأن الجزء المتبقى قليل الأهمية بحيث لا يبرر الحكم بالفسخ .

- ولكن الحكم بالفسخ يكون وجوبياً إذا تكرر تأخر المستأجر بعد ذلك فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه أو بجزء منها فى المدة المبينة حيث ينبغى على القاضى فى هذه الحالة أن يحكم بالفسخ واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة ، هذا فضلاً عن الزامه بدفع الأجرة المتأخرة .

فإذا تأخر المستأجر مدة شهرين بعد انتهاء السنة الزراعية عن دفع الأجرة ، وقام بدفعها أمام المحكمة ليتفادى الحكم بالفسخ ، فلا

يقبل منه ذلك مرة ثانية ، إذ يجب على القاضى أن يحكم بالفسخ بعد ذلك حتى لو عرض المستأجر دفع الأجرة المتأخرة للمرة الثانية أمام المحكمة ، حيث لم يعد للقاضى فى هذه الحالة سلطة تقديرية فى الحكم بالفسخ وتقدير أسبابه .

### (جـ) هل يختلف الحكم عند تطبيق أحكام القانون المدنى ؟

إذا كنا بصدد عقد ايجار زراعى ، خاضع لأحكام القانون المدنى ، محدد بمدة معينة ، هل يستطيع المؤجر طلب فسخ الايجار قبل نهاية مدته إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته ، بما فى ذلك الالتزام بدفع الأجرة ؟ إذا كانت الاجابة بالايجاب فهل تختلف أحكام القانون المدنى ، فى هذا الصدد ، عن تلك السابق عرضها فى قانون الاصلاح الزراعى ؟

لا شك أن اعمال أحكام القانون المدنى الواردة فى المادتين ١٥٧ ، ١٥٨ مدنى يؤدى الى المغايرة فى النتائج من عدة وجوه :

**أولا** : إذا أخل المستأجر بالتزامه جاز للمؤجر بعد اعذاره أن يطالب بفسخ العقد . ويتمتع القاضى بسلطة تقديرية واسعة فى اجابة طلب الفسخ من عدمه ، فيجوز منح المستأجر أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك . كما لو كان حسن النية تستوجب الظروف امهاله بعض الوقت لتنفيذ التزامه . ويجوز للقاضى رفض الفسخ إذا كان ما لم يوفِ به المستأجر قليل الأهمية بالنسبة الى الالتزام فى جملته . ويستطيع المستأجر أن يتوقى الفسخ بتنفيذ التزامه قبل صدور حكم نهائى بالفسخ ، أى أنه يدخل فى سلطة المحكمة تقدير مدى جسامة الاخلال بالالتزام وما إذا كان الالتزام الذى لم يتم الوفاء به جوهرياً يبرر الحكم بالفسخ أم لا(١) .

**ثانياً** : يجوز الاتفاق فى عقد الايجار الزراعى على الشرط الصريح الفاسخ ، ويتم اعمال هذا الشرط كاملاً دون التقيّد بالضوابط

---

(١) نقض ١٩٨٧/٦/٩ طعن ٤٥٨ س٥٤ق ، انظر مؤلفنا بعنوان « دور القاضى إزاء الشرط الصريح الفاسخ » ، منشأة المعارف ١٩٩٣ .

الواردة فى قانون الاصلاح الزراعى ، وعلى ذلك يجب على القاضى الحكم بالفسخ متى تبيّن وقوع الاخلال بالالتزام ، ولا يجدى المستأجر نفعاً أن يبدى استعداده لتنفيذ التزامه أو قيامه باصلاح آثار المخالفة .
إلا انه يلزم إعذار المستأجر ورفع دعوى الفسخ ما لم يكن هناك اتفاق على أن يكون الايجار مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم أو انذار . ويجوز اللجوء فى هذه الحالة ، الى قاضى الأمور المستعجلة لاخراج المستأجر من الأرض الزراعية حيث يعتبر شاغلاً لها بلا سند .
وذلك بخلاف الحال فى قانون الاصلاح الزراعى حيث يلزم الانذار لقبول دعوى الفسخ ، ولا بد من صدور حكم قضائى بالفسخ ، ولا تقبل دعوى الفسخ قبل مرور شهرين بعد انقضاء السنة الزراعية التى تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرتها .

ورغم وجود الشرط الصريح الفاسخ يجوز للمستأجر، بطبيعة الحال ، اللجوء الى محكمة الموضوع للفصل فى أصل النزاع ، كما لو نازع فى قيام الشرط أو مناط اعماله ( عدم تنفيذ الالتزام) ، أو وجود ظروف تحول دون اعماله مثل سقوط خيار المؤجر فى طلب الفسخ بقبوله الوفاء بطريقة تتعارض مع ارادة الفسخ ، كما لو اعتاد على قبول الوفاء المتأخر بالأجرة بطريقة تكشف عن نزوله عن حقه فى اعمال الفسخ ، أو كان هو الذى تسبب بخطأه فى عدم التنفيذ أو كان امتناع المستأجر عن الوفاء مشروعاً بناء على دفع بعدم التنفيذ فى حالة توافر شروطه .

ثالثاً : يتمتع القاضى بسلطة تقديرية فى طلب الفسخ ، ولم يعد هناك مجال للفسخ الوجوبى الناتج عن تكرار التخلف عن الوفاء بالأجرة المقرر فى قانون الاصلاح الزراعى ، ويلتزم القاضى باقرار الفسخ فى حالة وجود الشرط الصريح الفاسخ وتحقق شروط اعماله .

# الفرع الثانى

## حاجة المؤجر لأرضه لزراعتها بنفسه

تُجيز المادة ٣٥ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى للمؤجر أن يطلب انهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر إذا كان يرغب فى زراعة الأرض المؤجرة بنفسه . ولكن المشرع أحاط هذه الحالة بعدة قيود تتعلق بالمؤجر وبالمستأجر وبالأرض المؤجرة .

١- يجب الا تزيد ملكية المؤجر أو حيازته ، هو وزوجته وأولاده القصَّر عن خمسة أفدنة من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية أو عن نصف ما يحوزه المستأجر .

فلا يجوز انهاء الايجار إذا كان المؤجر يمتلك هو وأسرته أكثر من خمسة أفدنة إلا إذا كان ما يملكه أو يحوزه لا يزيد على نصف ما يحوزه المستأجر . فالمؤجر الحائز لعشرة أفدنة لا يستطيع انهاء الاجارة إلا إذا كان المستأجر حائزاً لعشرين فداناً أو أكثر . أما إذا كانت ملكية المؤجر لا تجاوز الخمسة أفدنة فيمكنه فسخ الايجار حتى لو زاد ما يحوز عن نصف حيازة المستأجر .

٢- ينبغى الا تزيد مساحة الأرض المؤجرة المراد استردادها على خمسة أفدنة ، إذ لا يجوز أن يسترد المؤجر مساحة تزيد على خمسة أفدنة أياً كان القدر الذى يحوزه المستأجر ، فإذا كان المستأجر يستأجر ٣٠ فداناً فإن المؤجر لا يستطيع أن يسترد سوى خمسة أفدنة .

ومن جهة أخرى ينبغى الا يترتب على الاسترداد أن تنقص مساحة ما يحوزه المستأجر ( سواء بالملك أو بالايجار ) عن خمسة أفدنة ، إذ يجب أن يكون المستأجر حائزاً سواء بالملك أو بالايجار هو وأسرته مساحة لا تقل عن خمسة أفدنة حتى يمكن انهاء الايجار ، فإذا كان ما يحوزه المستأجر أقل من خمسة أفدنة امتنع على المالك أن

زيادة عن الأجرة المتفق عليها معتبراً جزءاً من الأجرة مضموناً بكل ضماناتها .

ولكن يشترط لامتداد العقد لحين نضج الغلة أن يكون عدم نضج المحصول راجعاً إلى سبب لا يد للمستأجر فيه ، كسوء الأحوال الجوية وعرقلة نظام الرى أو انهاء الايجار فى وقت وفى موعد لا يتناسب فى العادة مع نضج المحصول .

أما إن كان تأخر النضج راجعاً إلى خطأ المستأجر أو اهماله ، فإنه يلتزم بدفع الأجرة المناسبة لمدة بقائه بالأرض بالاضافة إلى التعويض الذى يقدره القاضى عن الأضرار التى تصيب المؤجر بسبب التأخير فى تسليم الأرض .

ويجب إثبات حالة الزراعة عند انتهاء مدة الايجار ، فإذا تبين أنها لم تنضج بعد ، يفترض أن تأخير نضج الزرع قد حدث بسبب لا يد للمستأجر فيه ، فإذا نازع المؤجر فى ذلك ، وجب عليه إثبات أن تأخير النضج راجع إلى خطأ المستأجر ، كأن يثبت أن المستأجر هو الذى تأخر فى الزرع أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية مما أدى إلى تأخر المحصول عن موعده .

### (ب) التزام المستأجر بالسماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها :

حرص القانون على التوفيق بين مصلحة المستأجر السابق والزارع اللاحق نظراً لتداخل أعمال الزراعة التى يترتب عليها تواجد الاثنين معاً : الأول لجنى المحصول والثانى لتهيئة الأرض .

لهذا لا يجوز للمستأجر أن يأتى عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل اخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك (م٦١٨ مدنى) .

فالنص يلقى على عاتق المستأجر التزامين : الأول سلبى بألا يأتى عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق كأن يترك

مخلفات محصوله بالأرض مدة طويلة والثانى ايجابى بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها حتى ولو كان لم ينته من حصد محصوله .

وتنفيذ هذا الالتزام مشروط بألا يصاب المستأجر بضرر من ذلك لأن الأصل هو أن مدة الايجار الخاصة به لا زالت قائمة وهو صاحب المنفعة فيها وحده ، ولكن يجب الا يتعسف فى استعمال هذا الحق لمجرد الضرر التافه لا يبرر حرمانه للمستأجر اللاحق من تهيئة الأرض .

وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن حكماً ينظم تواجد المستأجر القديم والجديد مقتضاه : يجب على المستأجر عند اخلاء الأرض أن يترك لخلفه من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة فى السنة التالية ، وكذلك يجب على خلف المستأجر أن يترك للمأوى والتسهيلات الأخرى لحصد ما يبقى من المحصول ، وفى كلتا الحالتين تجب مراعاة عرف الجهة (م٨٢٨) ، ورغم حذف هذا النص إلا أن الفقه يرى اعمال حكمه لأنه يعد تطبيقاً للقواعد العامة .

(جـ) تنص المادة الرابعة من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه : لا يترتب على تطبيق أحكام هذا القانون الاخلال بالقواعد القانونية أو التعاقدية المقررة فى تاريخ العمل به لشغل المساكن الملحقة بالأراضى الزراعية المؤجرة .

ومع ذلك إذا ترتب على انهاء عقد ايجار الأرض الزراعية المؤجرة وفقاً لأحكام هذا القانون اخلاء المستأجر للمسكن الملحق بالأرض الذى يقيم به وكان هو السكن الوحيد لاقامته ومن يعولهم ، تكفل الدولة تدبير مسكن آخر له بأجرة مناسبة بالوحدة المحلية التى كان يقيم فيها ولا يجوز اخلاؤه قبل تدبير هذا المسكن .

يثير هذا النص لدينا الملاحظات التالية :

**أولاً :** يتضمن النص حكماً انتقالياً لمواجهة المشاكل الناجمة عن انتهاء عقود الايجار الزراعي فى اكتوبر ١٩٩٧ فيما يتعلق

# الفرع الثالث

## صدور قرار بتقسيم الأرض المؤجرة أو ترخيص بالبناء أو اقامة مصنع عليها

نزولاً على مقتضيات التوسع العمرانى وانتشار المبانى أجاز المشرع ( م ٣٥ مكرراً ب ) للمؤجر ان يطلب من المحكمة الجزئية المختصة الحكم بانهاء الايجار واخلاء الأرض المؤجرة وذلك بالشروط الآتية :

١- صدور قرار من السلطات المختصة بتقسيم الأرض المؤجرة أو ترخيص باقامة مبان أو مصنع عليها .

ويجب أن يكون القرار أو الترخيص صحيحاً أى صادراً طبقاً للقانون الواجب التطبيق ، وهو إما قانون التخطيط العمرانى أو قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .

ويكفى مجرد صدور قرار التقسيم أو الحصول على ترخيص اقامة البناء أو المصنع ، ولا يشترط البدء فى انشاء المرافق أو أعمال البناء . فهذا ما يتمشى مع منطق التخصيص الجديد للأرض وعدم اعتبارها بذلك أرضاً زراعية وأن هذا لن يكون إلا بعد عرض الأمر على الجهات الرسمية والحصول على موافقتها بذلك .

٢- يجب أن ينذر المؤجر المستأجر بأنه يرغب فى انهاء عقد الايجار، ويعتبر الانذار شرطاً سابقاً لقبول دعوى الانهاء ، ولا يشترط فيه شكلاً معيناً ، بل يمكن أن يتم بأى ورقة تفيد مضمونه ، وتبيّن سبب الانهاء ، كخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

٣- فى حالة رفض المستأجر اخلاء الأرض المؤجرة ، يعرض الأمر على المحكمة الجزئية المختصة ، التى يكون لها سلطة الحكم بانهاء عقد الايجار بعد بحث صحة الطلب وتوافر شروطه .

ويعطى القاضى سلطة جوازية فى ذلك ، فهو لا يلتزم بالحكم

بالاخلاء لمجرد صدور قرار التقسيم أو ترخيص البناء ، فقد يقدر أن ظروف المنطقة تسمح ببقاء الأرض صالحة للاستغلال الزراعى مدة زمنية حتى يحين موعد تنفيذ المشروع العمرانى .

وإذا قررت المحكمة انهاء الايجار فإن ذلك لا ينفذ إلا من نهاية السنة الزراعية التى صدر الحكم خلالها .

ولكن يجوز للمحكمة فى حالة الضرورة التى يقدرها القاضى على ضوء ظروف الدعوى ، أن تحكم بتنفيذ الانهاء قبل نهاية السنة الزراعية، وفى هذه الحالة يتعيّن على المحكمة أن تحدد التاريخ الذى ينفذ فيه الاخلاء ، هذا مع ضرورة اثبات حالة المزروعات القائمة بالأرض وتقدير قيمتها .

٤- يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر فى حالة اخلائه للأرض المؤجرة ، فمصلحة المؤجر فى استرداد الأرض لاقامة مشروعات عمرانية يترتب عليها حرمان المستأجر من زراعتها ، وقد يصاب بسبب ذلك بأضرار معينة ، لهذا حرص المشرع على اقامة التوازن من خلال تقدير تعويض جزافى يلتزم المؤجر بادائه للمستأجر .

هذا التعويض يقدر بمائتين مثلاً للضريبة العقارية المقررة على الأرض المؤجرة . ويضاف الى ذلك قيمة ما يكون قد أقامه المستأجر من منشآت لازمة لزراعة الأرض المؤجرة ، هذا ما لم يكن المستأجر قد طلب نزع هذه المنشآت (١) .

وتقدر قيمة المنشآت وفقاً للقواعد العامة فى القانون المدنى ، حيث يعامل المستأجر معاملة من يقيم المنشآت بحسن نية ، وعلى هذا لا يستطيع المؤجر طلب ازالتها ، وإنما يكون له الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل ، أو أن يدفع مبلغاً يساوى ما زاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ( م ٩٢٥ مدنى) .

ويلاحظ أنه فى حالة الحكم بالاخلاء قبل نهاية السنة الزراعية ،

---

(١) معدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

يجب أن يُضاف الى مبلغ التعويض قيمة المزروعات القائمة على الأرض وقت التنفيذ ، هذا ويجب على المؤجر أن يسدد قيمة التعويض المستحق للمستأجر بجميع عناصره قبل تنفيذ الحكم بالاخلاء .

٥- يلتزم المؤجر ، الذى حكم له باسترداد الأرض ، بأن يبدأ فى تنفيذ الغرض الذى من أجله أخليت الأرض المؤجرة خلال سنة من تاريخ الاخلاء .

فإذا لم يبدأ فى التنفيذ خلال المدة المذكورة كان للمستأجر الحق فى العودة الى الأرض المؤجرة بذات شروط عقد الايجار ، بناء على طلب يقدمه الى المحكمة الجزئية المختصة .

وبالنسبة للتعويض الذى سبق أن دفعه المؤجر للمستأجر بسبب اخلاء الأرض ، يمكن استرداده إذا كان عدم البدء فى تنفيذ الغرض الذى تم من أجله الاخلاء راجعاً لأسباب خارجة عن ارادة المؤجر ، كالغاء الترخيص أو القرار الصادر بالتقسيم أو البناء .

أما إذا كان عدم البدء فى التنفيذ راجعاً الى تقصير المؤجر ، فلا يحق له استرداد قيمة التعويض ، بل يحتفظ به المستأجر مع استرداده للأرض محل الايجار .،

وينبغى ملاحظة أن الحكم السابق يجد مجال تطبيقه خلال الفترة الانتقالية على العقود السارية وقت العمل بأحكام القانون الجديد ، ولن تعد هناك حاجة لتطبيق ذلك الحكم بعد تطبيق أحكام القانون المدنى التى تتيح للأطراف حرية تحديد مدة الايجار وانهاء العلاقة الايجارية دون الالتزام بالامتداد القانونى .

## الفرع الرابع

## إلغاء العقد بواسطة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى

تنص المادة ٣٥ مكرر (أ) بأنه يجوز لمجلس إدارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى إلغاء عقود ايجار : ١- الأراضى المستولى عليها تنفيذاً لقانون الاصلاح الزراعى وذلك كالأراضى التى تزيد عن الحد الأقصى للملكية . ٢- الأراضى التى تؤول ملكيتها الى الدولة ، وتسلم

الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بناء على قانون ، وذلك كالأراضى التى وضعت تحت الحراسة بموجب قانون الطوارئ ( ١٥٠ لسنة ١٩٦٤) . ٣- الأراضى التى تشتريها الهيئة العامة للاصلاح الزراعى .

ويجوز كذلك لمجالس ادارة الهيئات والمؤسسات العامة التابعة لوزارة الاصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى الغاء عقود ايجار الأراضى التى ترى الدولة اسناد ادارتها واستغلالها أو التصرف فيها اليها .

## مبررات الغاء الايجار واجراءاته :

والغاء الايجار فى الحالات المذكورة يعتبر أمراً جوازياً لمجالس ادارة الهيئات المشار اليها ، إلا أنه يجب أن يستند لأحد الأسباب الآتية :

١- إذا استلزم الالغاء اجراءات استصلاح تلك الأراضى أو توزيعها أو التصرف فيها طبقاً للقانون .

٢- إذا اقتضى ذلك تخصيص العقار لغرض ذى نفع عام .

٣- إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به العقد .

ويصدر قرار الالغاء من مجلس الادارة ويصدّق عليه من وزير الاصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى ، ويتم تنفيذه بالطريق الادارى .

وفى حالة الغاء الايجار بسبب اخلال المستأجر بأى من التزاماته ، يجب أن يسبق قرار الادارة بالالغاء ، اخطار المستأجر بالطريق الادارى بأسباب الالغاء ويجوز له ابداء وجهة نظره ودفاعه الى مجلس الادارة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاخطار . وهذا الاخطار قاصر على هذه الحالة فقط دون الحالات الأخرى لالغاء العقد .

وجاء فى نص المادة ٣٥ مكرر أنه فى جميع الحالات يكون قرار مجلس الادارة بالغاء الايجار نهائياً وغير قابل لأى طعن بعد التصديق عليه من وزير الاصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى .

إلا أنه بعد الغاء موانع التقاضى بالقانون ١١ لسنة ١٩٧٢ يعتبر

قرار الغاء عقد الايجار قراراً ادارياً قابلاً للطعن فيه أمام القضاء الادارى طبقاً للقواعد العامة .

## الفرع الخامس

## أثر التجنيد أو الوفاة على الايجار الزراعى

### (أ) تجنيد المستأجر :

تقضى المادة ٣٣ مكرراً (و) بأنه لا ينتهى ايجار الأراضى الزراعية إذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة .

ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة .

فقد أجاز المشرع على سبيل الاستثناء التأجير من الباطن بالنسبة للمستأجر المجند لأنه قد يكون هو العائل الوحيد لأسرته ولا مورد لها سوى ما تدره الأرض المؤجرة من ريع ، لذا رؤى - لاعتبارات العدالة والخدمة الوطنية - استثناء هذه الحالة من القاعدة العامة التى تحظر التأجير من الباطن .

وينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء ، فالحكمة من الاستثناء تنتهى بانتهاء الخدمة العسكرية ، ولا مبرر للاستثناء كذلك فى حالة البقاء الاختيارى فى القوات المسلحة اى فى حالة التطوع .

### (ب) تجنيد المؤجر وتسريحه :

تجيز المادة السابقة لمالك الأرض الزراعية الذى يؤجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه للخدمة فى القوات المسلحة أن يسترد حيازة أرضه فى نهاية السنة الزراعية التى ينتهى فيها تجنيده أو استدعاؤه .

وعلى المالك اثبات أن التأجير قد تم بسبب التجنيد ، وأنه ينتهى بانتهاء العلة منه أى انتهاء الخدمة العسكرية .

### (ج) وفاة المستأجر :

كانت المادة ٣٣ مكرر (ز) تنص على أنه لا ينتهى ايجار الأراضى

الزراعية نقداً أو مزارعة بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

وعند وفاة المستأجر ينتقل الايجار الى ورثته بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة ، ولا يكفى مجرد القرابة بل لا بد أن يكون من ينتقل اليه الايجار وارثاً أى يستحق نصيباً من تركة المستأجر .

وهذا الحكم يتفق مع القاعدة العامة فى القانون المدنى التى تقضى بأن الايجار لا ينتهى بوفاة لحد لطرافه ( م ٦٠١) . ولكن الحكم المذكور يختلف عن القانون المدنى فى أنه يقرر عدم انتهاء المزارعة بموت المستأجر ، ويشترط وجود من يحترف الزراعة بين ورثة المستأجر لكى يبقى الايجار بعد وفاته .

وعلى هذا فإن الايجار ينتهى بوفاة المستأجر الذى ليس له ورثة ، أو ليس من بين ورثته من تكون حرفته الأساسية هى الزراعة .

والمقصود باحتراف الزراعة هو أن يشكل الريع الناتج من زراعة الأرض مورد رزقه الرئيسى ، ولا يؤثر فى ذلك وجود مورد رزق أخر ، كالتجارة أو حرفة ثانوية طالما كان أقل أهمية من الزراعة . ويخضع تقرير ذلك لتقدير قاضى الموضوع .

وتؤكد المحكمة الادارية العليا بأن عبء إثبات عدم توافر شرط احتراف الزراعة فى أى من ورثة المستأجر يقع على عاتق المؤجر .

وقد جرى القضاء على أن الوارث يمكن أن يكون موظفاً عاماً ولكن مهنته الأساسية تعتبر مع ذلك هى الزراعة ، طالما كان يعتمد فى الجانب الأكبر لمعيشته على ما تدره عليه الزراعة من دخل ، بينما لا يعدو أن يكون دخله من الوظيفة مجرد مورد ثانوى له .

وحكم كذلك بأن كون المرأة متزوجة لا يمنع من ممارستها الزراعة كحرفة أساسية تعتمد عليها فى معيشتها كمورد أصلى للرزق ، وعلى هذا فإن الايجار يمكن أن ينتقل إلى الأخت أو البنت الوارثة طالما كانت الزراعة حرفتها الرئيسية .

فى حالة تعدد الورثة الذين تكون الزراعة حرفتهم الأساسية ، ينتقل الايجار إليهم جميعاً بحسب نصيب كل منهم فى التركة ، ولكن ما الحكم إذا كان بعض الورثة فقط يحترفون الزراعة ؟

يرى البعض أن الايجار ينتقل إلى جميع الورثة ، من يحترف ومن لا يحترف الزراعة منهم ، ويستند هذا الرأى إلى ظاهر النص « عند وفاة المستأجر ينتقل عقد الايجار إلى ورثته بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة » .

ونرى مع البعض أن الايجار لا ينتقل إلا لصالح الورثة الذين يحترفون الزراعة لأن ذلك يتفق مع العلة من اشتراط وجود من يحترف الزراعة من الورثة حتى يبقى الايجار بعد وفاة المستأجر ، أضف إلى ذلك أن هذا يتفق مع المبدأ الذى اعتنقه المشرع وهو أن يكون تأجير الأرض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه (م٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى) .

### (د) تعديل الحكم السابق :

لم يعد للخلاف السابق اهمية فى ظل القانون الجديد حيث نص على أنه لا ينتهى عقد الايجار بموت المؤجر أو المستأجر ، وإذا توفى المستأجر خلال الفترة الانتقالية (وقت العمل بالقانون ١٩٩٢/٦/٢٩ إلى اكتوبر ١٩٩٧) ينتقل حق الايجار إلى ورثة المستأجر حتى انتهاء المدة السابقة ولا يشترط أن يكون الورثة أو أحدهم يحترف الزراعة .

ويتم اعمال أحكام القانون المدنى على عقود الايجار المبرمة بعد نفاذ القانون الجديد ، وعلى العقود الأخرى بعد مرور الفترة الانتقالية ، ومقتضى هذه الأحكام طبقاً للمادة ٦٠١ مدنى :

١- لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

٢- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا انهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الايجار مجاوزاً حدود حاجتهم ، وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ،

وأن يكون طلب انتهاء العقد فى مدة بستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

٣- إذا لم يعقد الايجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا انهاء العقد (م٦٠٢) .

٤- لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر (م٦٢٦) .

## الفرع السادس

## ما بعد انتهاء الايجار الزراعى

القاعدة انه بانتهاء الايجار الزراعى يلتزم المستأجر باخلاء الأرض المؤجرة حتى يتمكن خلفه من مباشرة حقوقه عليها .

إلا أن المستأجر يمكنه البقاء فى الأرض إلى أن تنضج الغلة ، ويلتزم فى نفس الوقت بالسماح لمن يخلفه بتهيئة الأرض واعدادها للاستغلال .

ونص القانون الجديد على أحقية بقاء المستأجر بالمسكن الملحق بالأرض الزراعية حتى يتم تدبير مسكن آخر له ، ويكون للمستأجر أولوية تملك الأراضى الصحراوية التى تستصلحها الدولة .

### (أ) حق المستأجر فى البقاء حتى تنضج الغلة :

تنص المادة ٦١٧ مدنى على انه يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الايجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدى الأجرة المناسبة .

فالنص يقرر امتداد العقد بالرغم من انقضائه للمدة اللازمة لنضج الزرع ، ويلتزم المؤجر بدفع أجرة تتناسب مع المدة التى يبقى فيها بالأرض بعد الموعد المحدد لاخلائها ، ويكون ما يؤديه المستأجر

يسترد أى مساحة منه . أما إن زادت المساحة عن خمسة ( سبعة مثلاً) جاز للمؤجر أن يسترد فى حدود فدانين من الأرض المؤجرة .

ومن ناحية ثالثة فإنه يجب الا يؤدى الاسترداد الى حرمان المستأجر من جملة ما يستأجره من الأراضى الزراعية وما فى حكمها، حتى لو كان القدر المراد استرداده بواسطة المؤجر فى نطاق الحد الأقصى المسموح به قانوناً ( خمسة افدنة او اقل ) .

فإذا كان المستأجر يملك ثلاثة افدنة ويستأجر ثلاثة اخرى فقط من مؤجر واحد ، فإنه لا يجوز لهذا الأخير ان يسترد المساحة المؤجرة كلها لأن الاسترداد سوف يحرم المستأجر من جملة ما يستأجره ، اما ان كان المستأجر يستأجر ارضاً اخرى ، فإنه يجوز استرداد المساحة المؤجرة كلها .

٣- يجب أن تكون مهنة المؤجر هى الزراعة ، ويقصد بذلك أن تكون الزراعة هى مورد رزقه الرئيسى ، ولا يشترط أن تكون مورد رزقه الوحيد ، فقد يباشر اعمالاً أو حرفة الى جانبها ، فالعبرة بالصفة الرئيسية للنشاط وتلك مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضى الموضوع من خلال القرائن والملابسات .

٤- يجب على المؤجر - بعد الحكم له باسترداد الأرض - أن يزرعها بنفسه خلال الخمس سنوات الزراعية التالية على تاريخ استردادها . فإذا ثبت تأجيره لها خلال هذه المدة ، جاز للمحكمة المختصة بناء على طلب كل ذى شأن ، أن تقضى بحرمانه من حيازة الأرض ، وأن تعهد بها الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة لتتولى تأجيرها نقداً الى صغار الزراع .

فللمحكمة سلطة تقديرية فى توقيع هذا الجزاء ، فقد يتبين لها أن هناك مبررات مشروعة وكافية لعدم قيام المؤجر بزراعة الأرض بنفسه كمرضه ، أو شغله لوظيفة حكومية مثلاً .

ومتى قامت الجمعية - بوصفها نائباً قانونياً عن المالك - بتأجير الأرض ، تقوم العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر الذى تختاره الجمعية .

## كيفية انهاء الايجار لحاجة المؤجر لزراعة الأرض بنفسه :

إذا توافرت الشروط السابقة كان للمؤجر الحق فى طلب انهاء الايجار واسترداد الأرض ، ويقوم باخطار المستأجر برغبته فى زراعة الأرض بنفسه ، فإذا نازعه فى ذلك ، يمكنه الالتجاء الى القضاء .

وتختص المحكمة الجزئية التى تقع بدائرتها الأرض المؤجرة بالدعوى أياً كانت قيمتها . ويجب على المحكمة أن تقضى بانهاء العقد واخلاء المستأجر إذا تبيّن لها صحة وقائع الطلب ، أى توافر الشروط التى يتطلبها القانون . وعلى المحكمة أن تتحقق بكافة الطرق من جملة حيازة المستأجر والمؤجر .

### انتهاء الحكم السابق :

لا شك أن خضوع عقود الايجار الزراعى لأحكام القانون المدنى يؤدى الى عدم تطبيق الأحكام السابقة لأن تحديد مدة الايجار سيتم باتفاق الطرفين دون امتداد قانونى للعقد . ولعل المجال يكون مفتوحاً أمام تطبيق المادة ٦٠٧ مدنى التى تقضى بأنه إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر فى المواعيد المبيّنة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقضِ الاتفاق بغير ذلك . وتنص هذه المادة على أنه فى الأراضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، كل ذلك مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقاً للعرف .

بشغل المساكن الملحقة بالأرض المؤجرة والأحكام المطبقة فى هذا الصدد .

**ثانياً :** لا يؤثر تطبيق أحكام القانون ١٩٩٢/٩٦ على القواعد القانونية أو التعاقدية المقررة آنذاك ، وتظل هذه القواعد سارية بعد العمل بالقانون الجديد ، فإذا كان المستأجر أو المزارع يشغل المسكن الملحق بالأرض الزراعية بوصفه جزءاً من عقد الايجار ومن ملحقاته وروعى فيه صفته كمستأجر ، فلا شك أن اقامة المستأجر بالمسكن ترتبط بوجوده فى الأرض ومن ثم يتعين اخلاء المسكن بمجرد انقضاء الايجار واخلاء الأرض الزراعية ، أما إذا كان وجود المستأجر بالمسكن له طابع مستقل حيث يدفع أجرته استقلالاً عن الأرض فإن العلاقة الايجارية للمسكن تظل قائمة رغم انقضاء الايجار الزراعى ، ويحكمها الاتفاق أو قانون الايجار الأماكن إذا كان المسكن داخلاً فى نطاق سريانه المكانى .

**ثالثاً :** إذا انتهى عقد ايجار الأرض الزراعية أو المزارعة وفقاً لأحكام القانون ١٩٩٢/٩٦ (حلول أكتوبر ١٩٩٧) ، وترتب على ذلك اخلاء المستأجر للمسكن الملحق بالأرض الذى يقيم فيه ، ولم يكن له سكن آخر فى نطاق الوحدة المحلية التى يقيم فيها ، التزمت الدولة بتدبير مسكن آخر للمستأجر بأجرة مناسبة بالوحدة المحلية التى كان يقيم فيها .

ويترتب على ذلك أن المستأجر يظل شاغلاً للمسكن الملحق بالأرض الزراعية حتى يتم توفير مسكن آخر مناسب له ، ويكون شغله لهذا المسكن بسند قانونى بشرط ألا يتعسف فى استعمال حقه ، ولا يجوز اللجوء إلى القضاء المستعجل بطلب طرده للغصب ، ولكن المستأجر يلتزم بأن يدفع للمالك مقابل الانتفاع بالمسكن عن المدة التى يستمر فى شغله ، ويتم تقدير هذا المقابل طبقاً للقواعد العامة .

(د) تنص المادة الخامسة من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه يكون لمستأجرى الأراضى الزراعية التى تنتهى عقود الايجار المبرمة

معهم وفقاً لأحكام هذا القانون الأولوية فى تملك الأراضى الصحراوية التى تستصلحها الدولة طبقاً للأسس والتيسيرات وأوجه الرعاية والقواعد والاجراءات المقررة للحالات المنصوص عليها فى المادة ١٤ من القانون ١٤٣/١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية .

وطبقاً للمادة ١٤٥ المذكورة يجوز لرئيس الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أن يرخص فى التصرف بغير المزاد العلنى فى الأراضى المستصلحة وذلك طبقاً للأسس والتيسيرات وأوجه الرعاية والقواعد والاجراءات التى يضعها مجلس ادارة الهيئة فى الحالات التالية وبمراعاة منح أولوية لأبناء المحافظة : المسرحين وأسر الشهداء ومصابى العمليات الحربية ، صغار الزراع ، خريجى الكليات والمعاهد ، العاملين بالدولة أو القطاع العام عند تركهم الخدمة أو انتهائها ، ويضاف إليهم فئة المستأجرين الذين انتهت عقود ايجارهم .

وتمنح أجهزة الدولة المختصة الأولوية كما تكفل التيسيرات وأوجه الرعاية لمعاونة ودعم وإقراض تلك الفئات .

# الفصل الثالث

# المزارعة

## (أ) مفهوم المزارعة :

يعتبر القانون المدنى المزارعة نوعاً من أنواع الايجار ، فهى صورة من صور الاستغلال الزراعى عن طريق مشاركة الغير ، حيث يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول (١) .

تعرف هذه المادة المزارعة بأنها ايجار أرض زراعية أو مغروسة بالأشجار وتكون الأجرة فيها جزءاً من المحصول، فللمزارعة إذن خاصيتان : ١- هى شركة ما بين المؤجر والمستأجر . ٢- شخصية المستأجر ملحوظة فيها .

## (ب) تمييز المزارعة عن غيرها من العقود :

تعتبر المزارعة صورة خاصة من صور الايجار ، لأنها تتميز عن الايجار العادى فى أن المقابل فيها يكون نسبة معينة من المحصول الناتج من الأرض ، أى أن المقابل يختلف بحسب الغلة التى ستنتجها الأرض ، لهذا فإن المزارعة لا تكون إلا على أرض زراعية أى أرض مزروعة ثماراً وأشجاراً .

أما الايجار العادى فالمقابل يكون محدد المقدار سلفاً ، وغالباً ما يكون مبلغ من النقود ، وقد يكون عيناً فى صورة جزء من المحصول ، إلا أن هذا الجزء محدد المقدار ولا يتأثر بما ستنتجه الأرض .

وتشبه المزارعة الشركة فى أن المؤجر يشارك بالأرض والمزارع يساهم بعمله ، ولا يمكن تحديد ما سيحصل عليه كل منهما مقدماً ، لأن ذلك يتوقف على ما ستنتجه الأرض من محصول ، وما قد يتعرض له من زيادة أو نقص ، أى أن كل من المؤجر والمزارع يساهم

---

(١) م ٦١٩ مدنى . نظم القانون المدنى المزارعة فى المواد ٦١٩ : ٦٢٧.

فى الربح وفى الخسارة ، لهذا استلهم المشرع فى تنظيمه للمزارعة بعض أحكام الشركة .

إلا أن المزارعة تختلف فى أن المالك والمزارع لا تتوافر لديهما نية انشاء شركة يكون لها شخصية معنوية مستقلة ، ومن ناحية أخرى فإن المزارعة لا ترد إلا على أرض زراعية أو أرض مغروسة بالأشجار ، أما الشركة فمجال نشاطها أكثر اتساعاً .

## (جـ) التنظيم القانونى للمزارعة :

يخضع عقد المزارعة للقواعد الخاصة به الواردة فى التقنين المدنى وقانون الاصلاح الزراعى ، وتستكمل تلك القواعد بالأحكام الخاصة بايجار الأرض الزراعية الواردة فى الموضعين السابقين ، ثم بأحكام الايجار بصفة عامة التى يتضمنها القانون المدنى .

ويجب ملاحظة أن القواعد الواردة فى قانون الاصلاح الزراعى ، سواء كانت خاصة بالمزارعة أو بالايجار الزراعى تعتبر قواعد آمرة لتعلقها بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، أما تلك الواردة فى القانون المدنى فتعد ذات طبيعة مكملة ومن ثم يسمح للأفراد بالاتفاق على خلافها .

إلا أنه بصدور القانون ١٩٩٢/٩٦ فإن عقود المزارعة التى تبرم ابتداء من ١٩٩٢/٦/٢٩ تخضع لأحكام القانون المدنى ، وتسرى تلك الأحكام على العقود الأخرى ابتداء من أكتوبر ١٩٩٧ ، أى أنه ابتداء من ذلك التاريخ فإن كافة عقود الايجار والمزارعة تخضع للقانون المدنى .

تنص المادة ٦٢٠ مدنى على أنه « تسرى أحكام الايجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها » .

وقد جاء فى المذكرة الايضاحية تعليقاً على هذه المادة : « تعرض هذه المادة لبيان الأحكام التى تنظم عقد المزارعة فهى على الترتيب : ١- الاتفاق والعرف ٢. - فإن لم يوجد اتفاق أو عرف فتسرى أحكام ايجار الأراضى الزراعية ، ثم أحكام عقد الايجار بوجه عام . ٤- فإن لم توجد فتسرى أحكام الشريعة الاسلامية » .

### (د) خطة البحث – احالة :

تخضع المزارعة لكثير من الأحكام المشتركة بينها وبين الايجار الزراعى ، لهذا فإن دراستنا هنا ستقتصر على الأحكام التى تنفرد بها المزارعة ، ونحيل إلى ما سبق عرضه فى الايجار من قواعد .

ونتناول الأحكام الخاصة بالمزارعة بنفس الطريقة التى تناولنا بها الايجار الزراعى ، فنتعرض لانعقاد المزارعة ثم لآثارها وأخيراً لانقضائها .

# المبحث الأول

## انعقاد المزارعة

تقوم المزارعة – شأنها شأن بقية العقود –على التراضى . وتخضع فيما يتعلق بانعقادها لغالبية القواعد السابق عرضها بصدد الايجار الزراعى .

فلا يجوز تأجير الأرض الزراعية بطريق المزارعة إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه ، ولا يجوز فى المزارعة كذلك التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن ، وقد كان القانون المدنى يجيز ذلك فى حالة رضاء المؤجر ، إلا أن قانون الاصلاح الزراعى قد جاء وحرم هذا ، ورتب على هذا التحريم البطلان المطلق لتعلق الأمر بالنظام العام ، ومن ثم فإن الايجار من الباطن أو التنازل عن الايجار يكون باطلاً ، هذا بالاضافة إلى بطلان الايجار الأصلى . ولكن القانون ١٩٩٢/٩٦ جاء وأعاد تطبيق القانون المدنى من جديد كما رأينا من قبل .

ولا ترد المزارعة إلا على أرض زراعية أو أرض مغروسة بالأشجار وينبغى مراعاة **الحد الأقصى للحيازة كذلك** .

أما فيما يتعلق بالشكل فالأصل أن المزارعة ، كبقية العقود ، تنعقد بالتراضى ، إلا أن قانون الاصلاح الزراعى اشترط بشأنها كما هو الحال بالنسبة للايجار الزراعى – أن تكون ثابتة بالكتابة ، مع ايداع صورة من العقد فى الجمعية التعاونية المختصة .

وينبغى مراعاة التعديلات والملاحظات السابق ابداءها بصدد عقد الايجار بسبب تطبيق القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

# المبحث الثانى
## آثار المزارعة

ترتب المزارعة التزامات على عاتق المؤجر واخرى على عاتق المستأجر ، هذا بالاضافة إلى تضمنها حكماً خاصاً فيما يتعلق بالأجرة والمصروفات المشتركة .

## المطلب الأول
### التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بتسليم الأرض المؤجرة وتعهده لها بالصيانة كما هو الحال فى الايجار الزراعى .

**التزام المؤجر بتسليم الأرض وملحقاتها (الأدوات والمواشى) :**

تطبق القواعد العامة المتعلقة بالتزام المؤجر فى تسليم العين المؤجرة بصفة عامة ، إلا أن مضمون هذا الالتزام يزداد اتساعاً فى عقد المزارعة .

فبالنسبة للايجار العادى للأرض الزراعية لا يلتزم المؤجر بتسليم المواشى والأدوات المملوكة له والموجودة بالأرض وقت التعاقد إلا إذا كان الايجار يشملها أى تم الاتفاق على ادخالها فى العقد (م٦١٠ مدنى) .

أما الايجار فى المزارعة فتدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض الزراعية وقت التعاقد ، إذا كانت مملوكة للمؤجر ، إذ هى تعتبر من ملحقات الأرض الزراعية دون حاجة إلى اتفاق ، فيلتزم المؤجر بتسليمها للمستأجر ولو لم يشملها العقد ولا تخرج إلا بالاتفاق على خروجها (م٦٢٢ مدنى) .

فالمزارعة نوع من الشركة يقدم المؤجر فيها راس المال ، ويساهم المزارع بالعمل ، ويشمل راس المال فى المزارعة الأرض الزراعية ، وما يوجد بها من ملحقات كالأدوات الزراعية والمواشى ، وتعتبر هذه الملحقات جزءاً لا يتجزأ من عملية الاستغلال الزراعى .

# المطلب الثانى

## التزامات المزارع

لا تخرج التزامات المزارع فى المزارعة عن تلك التى أوردناها فى الايجار الزراعى .

فهو يلتزم بزراعة الأرض والعناية بالزرع بنفس العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة .

ويلتزم بالمحافظة على الأرض والعناية بها وبصيانتها وما يسلم له من مواشى وأدوات زراعية ، والعناية المطلوبة فى هذا الشأن هى العناية التى يبذلها الشخص المعتاد .

وكقاعدة عامة يتكفل المزارع بجميع العمليات اللازمة للزراعة ، هذا ما لم يكن هناك اتفاق على تقسيمها مع المالك ، وهو يباشر تلك العمليات بنفسه أو بأولاده أو عماله أو بماشيته وآلاته ، وهى تشمل العناية بالزرع أو بالأرض كعمليات الحرث والبذر والرى والتسميد بالنوع والكمية التى يجرى بها العرف وتتطلبها الأرض الزراعية ومقاومة الآفات وجنى المحصول .

ويعتبر المزارع مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد .

وإخلال المزارع بالتزاماته يجيز للمؤجر طلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضٍ ، وفى حالة المسئولية عن تلف العين يمكن أن يتعرض للعقاب الجنائى المتمثل فى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتىّ جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . وقد تم الغاء العقاب الجنائى بالقانون ١٩٩٢/٩٦ .

# المطلب الثالث

## توزيع المحصول والمصروفات بين طرفى المزارعة

### (أ) توزيع غلة الأرض بين الطرفين :

ينص القانون المدنى على أن توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كان لكل منهما نصف الغلة (م٦٢٤ مدنى) .

ولكن قانون الاصلاح الزراعى جاء ووضع حداً أقصى لما يستحقه المؤجر ، فقضى بأنه لا يجوز أن يزيد نصيب المؤجر ، فى حالة الايجار بطريق المزارعة ، على نصف غلة الأرض بعد خصم المصروفات التى يلزم بها مناصفة مع المستأجر (م٣٣ مكرر) .

وتحديد الأجرة أمر يتعلق بالنظام العام ، فهو مقرر لمصلحة عامة تتحقق مصلحة المزارع من خلالها ، وعلى هذا يقع باطلاً كل اتفاق يكون من شأنه زيادة حصة المؤجر ، سواء تم ذلك وقت التعاقد أو بعده ، ولكن يمكن الاتفاق على تعديل النسبة لصالح المزارع .

وينبغى ملاحظة أن هذا الحكم الوارد بقانون الاصلاح الزراعى ينتهى مجال تطبيقه فى أكتوبر ١٩٩٧ ليفسح المجال أمام اعمال أحكام القانون المدنى ، أى حرية الأطراف فى الاتفاق على الأجرة .

وفى حالة هلاك الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان تبعة هذا الهلاك كل بقدر نصيبه ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر (م٦٢٤ مدنى) . أما إذا تسبب أحد الطرفين فى الهلاك بخطأه التزم بتعويض الآخر عن قيمة ما هلك من نصيبه .

ويلتزم المزارع بتسليم المؤجر نصيبه من المحصول ، فإذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المزارع ، جاز للمزارع أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بذلك كتابة ، ويجب على رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يبلغ شكوى

المزارع إلى المؤجر أو وكيله بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال أسبوع من تاريخ الاخطار .

فإذا لم يقم المؤجر أو وكيله بمحاسبة المزارع وتسلم نصيبه فى المحصول خلال أسبوع من تاريخ ابلاغه بشكوى المزارع قامت الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المزارع وأودعت نصيب المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقعة فى دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسم الايداع والمصاريف الادارية ، ويخطر المؤجر أو وكيله بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، وفى جميع الأحوال يعتبر الايداع مبرئاً لذمة المزارع بمقدار ما تم ايداعه من الأجرة (م٣٦ مكرر) .

## (ب) توزيع المصروفات بين طرفىَ المزارعة :

حرص قانون الاصلاح الزراعى على تحديد المصروفات التى يتحملها كل من المالك والمزارع بقواعد آمرة من شأنها حماية المزارع حتى لا يتم التحايل على تحديد الأجرة أو نصيب المالك من المحصول من خلال القاء جميع المصروفات على عاتق المزارع .

أولاً : يلتزم المؤجر بالمصروفات الآتية :

١- جميع الضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة على الأطيان عدا ضريبة الدفاع .

٢- الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمبانى والآلات بما فى ذلك تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الرئيسية .

ثانياً : يلتزم المزارع بالمصروفات الآتية :

١- جميع العمليات اللازمة للزراعة سواء باشرها بنفسه أو بواسطة أولاده أو عماله أو ماشيته وذلك ما لم يتفق على اقتسامها .

٢- التسميد بالسماد البلدى اللازم للزراعة .

٣- تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة .

٤- اصلاح آلات الرى والزراعة العادية .

ثالثاً : تقسم مناصفة بين المؤجر والمزارع المصروفات التالية :

١- مقاومة الآفات والحشرات سواء باليد أو بالمبيدات .

٢- الرى بالآلات الميكانيكية فى حدود الأجور التى تحددها وزارة الرى .

٣- جمع وتجهيز المحصول .

٤- ما يلزم الزراعة من التقاوى والأسمدة الكيماوية .

٥- ضريبة الدفاع المنصوص عليها فى القانون ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ (م٣٣ مكرر) .

# المبحث الثالث

## انقضاء المزارعة

تنقضى المزارعة طبقاً لنفس القواعد المتعلقة بانقضاء الايجار الزراعى ، وتطبق عليها قواعد امتداد الايجار بحكم القانون ، فلا يجوز للملاك انهاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها ، بل تمتد المزارعة لمصلحة المزارع .

ولا يمكن اخلاء المزارع إلا بأحد الأسباب الواردة على سبيل الحصر مثل اخلاله بالتزام جوهرى أو بسبب حاجة المالك لزراعة الأرض بنفسه ، ولا تشكل وفاة المزارع أو تجنيده سبباً مستقلاً لانهاء المزارعة . ولاشك أن الحكم يختلف بتطبيق أحكام القانون المدنى إعمالاً للقانون ١٩٩٢/٩٦ كما رأينا فى الايجار الزراعى .

وعند انتهاء المزارعة يحق للمزارع أن يبقى فى الأرض إلى أن تنضج الغلة ، ولكنه يلتزم بالسماح لخلفه بتهيئة الأرض (م٦١٧ ، ٦١٨ مدنى) .

وفى حالة انتهاء المزارعة قبل انتهاء المدة المتفق عليها ، أو قبل نهاية السنة الزراعية ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما انفقه

المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل .

ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى (م٦١٧ مدنى) .

وتعلق المذكرة الايضاحية على هذا النص بقولها : إذا انقضت المزارعة قبل انتهاء مدتها صفيت الشركة على أساس أن يرد المؤجر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات التى صرفها على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عن العمل ، أما المحصول الناضج فيحصد ويقسم .

# الباب الثانى
# حماية وتدعيم الاستغلال الزراعى

ونتناول ذلك فى أربعة فصول على النحو التالى :

١- حماية الأرض الزراعية من التفتت والتجريف والتبوير وزحف المبانى .

٢- تنظيم الرى والصرف والمرور ( حقوق الشرب والمجرى والمسيل والمرور ) .

٣- حماية العامل الزراعى .

٤- حماية الثروة الزراعية والحيوانية .

# الفصل الأول
# حماية الأرض الزراعية
# (التفتت والتجريف والتبوير
# وزحف المبانى)

## المبحث الأول
## حماية الأرض الزراعية من
## التفتت والتجزئة

لا شك أن تفتت الملكية الزراعية يشكل عقبة كأداء فى سبيل النهوض بالاستغلال الزراعى فى مصر ، ونبدأ بالتعرف على تلك الظاهرة قبل دراسة سبل مواجهتها سواء بمحاولة تجميع الملكية الزراعية أو بمحاولة تجميع الاستغلال الزراعى .

### المطلب الأول
### ظاهرة تفتت الأرض الزراعية

قامت ظاهرة التفتت داخل هيكل الملكية والحيازة الزراعية فى مصر قبل قوانين الاصلاح الزراعى ، واستمرت تلك الظاهرة بعد هذه القوانين وازدادت حدتها فى السنوات الأخيرة لها .

فبينما كانت السمة الغالبة للملكية - قبل الاصلاح الزراعى - هى تركز وجود الملكيات الزراعية الكبيرة ، إلا انه فى نفس الوقت تفتت ما تبقى من ملكية بين صغار المزارعين .

حيث كانت طبقة الملاك التى يحوز الواحد منها أقل من فدان تمثل

نحو ٧١,٥٪ من جملة الملاك فى عام ١٩٥٠ ، ١,٣٪ من الملاك يملكون مزارع كبيرة تبلغ مساحتها ٤٤٪ من الأرض الزراعية .

واستمر تفتت الحيازة الزراعية ، وتضاعفت نسبة صغار الحائزين التى تقل المساحة لديهم عن خمسة أفدنة ، وبلغت ٩٥٪ من اجمالى الحائزين فى سنة ١٩٧٠ ، بينما بقيت مساحة حيازتهم تمثل نحو ٤٩٪ من اجمالى المساحة المحازة ، كما أصبح متوسط نصيب الحائز ١,٦٥ فداناً بعد أن كان ٦,١٢ فى سنة ١٩٥٠ و ٣,٨٥ فى سنة ١٩٦١ .

### (أ) أسباب تفتت الملكية الزراعية :

ترجع ظاهرة تفتت الملكية والحيازة الزراعية إلى عدة أسباب :

١- الزيادة المضطردة فى عدد السكان على نحو لا يتناسب مع زيادة الرقعة الزراعية ، فقد تضاعف عدد السكان إلى عشرة أمثال خلال ١٤ عام بينما لم تتعد مساحة الأرض الزراعية ثلاثة أمثال ما كانت عليه .

٢- تؤدى قواعد الميراث إلى تجزئة الملكية الزراعية مع تعاقب الأجيال .

٣- أدى ضغط الظروف الاقتصادية مع ضعف القدرة المالية لصغار الفلاحين إلى التصرف المستمر فى أجزاء من أراضيهم الزراعية .

٤- تطبيق قانون الاصلاح الزراعى وتوزيع الأرض على صغار الفلاحين فى مساحات تتراوح بين فدانين وخمسة أفدنة .

٥- عمل الفلاحون على تفتيت الملكية والحيازة الزراعية بقدر المستطاع وذلك رغبة من الاعفاء من الضرائب كلياً أو جزئياً ، وكذلك الاعفاء من نظام التوريد الاجبارى لبعض الحاصلات الزراعية ، فمثلاً يعفى الحائز لأقل من فدان من توريد القمح ، وعمل الفلاحون أيضاً على تجزئة ملكياتهم إلى أقل من خمسة أفدنة - كتسجيلها بأسماء أفراد الأسرة - وذلك لتفادى توقيع الحجز عليها .

**(ب) مساوئ تفتت الملكية الزراعية :**

لا شك أنه إذا كانت الملكيات الكبيرة جداً أمر سيئاً من النواحى الاقتصادية والاجتماعية والسياسة فإن تجزئة الملكية وتفتيتها له أيضاً مساوئه العديدة التى تؤدى إلى ضعف المحصول وهبوط الانتاج وانخفاض مستوى الدخل :

١- صعوبة الاستفادة بالآلات الزراعية الحديثة وأساليب الانتاج المتطورة .

٢- عدم استغلال أجزاء كبيرة من الأرض الزراعية بسبب وجود حواجز كثيرة (حدود ، فواصل ، طرق ، قنوات) لا تزرع بين القطع المتناثرة .

٣- تنوع وتعدد المزروعات الذى قد يترتب عليه تجاور نباتات غير متجانسة لاختلاف معاملتها مما يؤثر على انتاجيتها .

٤- صعوبة اتباع دورة زراعية متكاملة ونظام أمثل للرى والصرف .

٥- تشتيت جهد المزارعين وضياع امكانياتهم بين أجزاء الأرض المتباعدة وازدياد النفقات والمجهودات اللازمة لزراعتها .

# المطلب الثانى

## الحد من تفتت الملكية الزراعية

عمل المشرع على التوفيق بين اعتبارين : القضاء على الاقطاع والعمل على تحويل أكبر عدد من الكادحين إلى ملاك زراعيين من جهة ، ومحاولة الحد من تفتيت الملكية الزراعية على نحو يؤدى إلى ضعف انتاجيتها وهبوط مستوى عائدها من جهة أخرى .

جاء نص المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعى ليقضى بأنه « إذا وقع ما يؤدى إلى تجزئة الأراضى الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة سواء كان ذلك نتيجة للبيع أو المقايضة أو الميراث أو الوصية أو الهبة أو

غير ذلك من طرق كسب الملكية ، وجب على ذوى الشأن أن يتفقوا على من تؤول إليه ملكية الأرض منهم ، فإذا تعذر الاتفاق رفع الأمر إلى المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها أكثر العقارات قيمة ، بناء على طلب أحد ذوى الشأن أو النيابة العامة للفصل فيمن تؤول إليه الأرض ، فإذا لم يوجد من يستطيع الوفاء بباقى الأنصبة قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزاد ، وتفصل المحكمة فى الطلب بغير رسوم » .

وتنص المادة ٢٤ على أن تفصل المحكمة الجزئية فى أيلولة الأرض غير القابلة للتجزئة لمن يحترف الزراعة من ذوى الشأن ، فإن تساووا فى هذه الصفة ، قدم الزوج فالولد ، فإذا تعدد الأولاد اقترع بينهم .

يتضح للوهلة الأولى أن هذا النص لا يتفق مع الواقع الاجتماعى والاقتصادى المصرى مما أدى إلى ندرة أو استحالة تطبيقه من الناحية العملية ، وقبل أن نتناول تقييم النص نتعرف على ما يتضمنه من أحكام .

١- من المتفق عليه أن النص رغم وروده فى قانون الاصلاح الزراعى ، إلا أن تطبيقه لا يقتصر على الأراضى الخاضعة له (المستولى عليها أو التى يتم توزيعها) بل يشمل جميع الأراضى الزراعية فى مصر ، لأنه وضع ليواجه مشكلة تفتت الأرض الزراعية بصفة عامة .

٢- يحظر النص تجزئة الملكية أياً كان السبب الذى يؤدى إلى ذلك ، حيث وضع المشرع حكماً واحداً لكافة الأسباب المؤدية إلى التجزئة ، سواء كانت ارادية (البيع والمقايضة والهبة) ، أو غير ارادية (الميراث والوصية) .

٣- أدى هذا التوحيد فى الحكم إلى صعوبات جمة فى تطبيق النص بصفة خاصة فيما يتعلق بالأسباب التعاقدية كالبيع أو الهبة أو المقايضة .

فمن يملك خمسة أفدنة لا يستطيع التصرف فى جزء منها بل فى جملتها ، ومن تزيد ملكيته عن ذلك ليس له سوى التصرف فى الكل أو فيما يجاوز الخمسة أفدنة ، أما من تقل ملكيته عن الخمسة فهو يستطيع التصرف كما يشاء لأن التجزئة واقعة أصلاً .

ويثور التساؤل عن كيفية تطبيق هذه الأحكام من الناحية العملية ، ومن جهة أخرى فإن التجزئة لن تنتهى لأنها قد تنتقل إلى المتصرف إليه .

٤- تبدو فرصة النص فى التطبيق أكثر احتمالاً عند التجزئة بسبب الميراث والوصية ، عندما ما تؤول الأرض مقسمة إلى الورثة .

هنا يتفق الورثة على من تؤول إليه ملكية الأرض منهم بحيث لا يظل أحدهم مالكاً لأقل من خمسة أفدنة ، ويقوم من تؤول إليه ملكية الأراضى المجزأة بدفع قيمتها إلى أصحاب الأنصبة فيها .

وعند تعذر الاتفاق يتقدم ذوو الشأن أو النيابة العامة برفع الأمر إلى المحكمة الجزئية التى يقع فى دائرتها أكثر العقارات قيمة ، وذلك للفصل فيمن تؤول إليه الأرض .

وفى حالة التنافس بين الورثة ، يفضل منهم من يشتغل بالزراعة ، أما إذا تعدد من يحترف الزراعة ، قدم الزوج ثم الأولاد ، وعند تعدد الأولاد وجب اجراء القرعة بينهم ، وإن لم يوجد شخص تؤول إليه الأرض أو من يستطيع الوفاء بباقى الأنصبة قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزاد ثم توزع الثمن على كل بحسب الأنصبة .

## صعوبات تطبيق النص :

حال دون تطبيق هذا النص العديد من الصعوبات الفنية والعملية :

١- يعطى النص حلاً واحداً لمواجهة التجزئة الناتجة عن كافة أسباب انتقال الملكية بين الأحياء أو ما بعد الممات ، مع أن هناك مغايرة بين هذه الأسباب على نحو كان يتطلب المغايرة فى الحلول ، على الأقل التفرقة بين الأسباب الارادية والأسباب غير الارادية .

٢- لا يغطى النص كافة صور تجزئة الملكية ، فمن يملك أقل من خمسة أفدنة يمكنه التصرف فيها كلياً أو جزئياً ، ويمكن أن تزداد هذه الملكية تجزأة من خلال الميراث .

ويبيح القانون لمن تزيد ملكيته عن خمسة أفدنة فى أن يتصرف فى

الزيادة أياً كان مقدارها ، وبغض النظر عما إذا كان المتصرف إليه سيصير مالكاً للملكية مجزأة أو ملكية موزعة .

٣- تؤدى الصعوبات الاقتصادية إلى عدم قدرة أحد الورثة على شراء بقية الأنصبة مما قد يؤدى إلى بيع جملة الأرض بالمزاد العلنى فتكون النتيجة حرمان الجميع من الأرض وأيلولتها إلى شخص أجنبى عنهم ، لهذا قلما يطلب الورثة تطبيق النص ويرضى كل منهم بنصيبه خشية أن تضيع الأرض منهم جميعاً .

٤- يؤدى النص إلى الكثير من المنازعات بين الاخوة ، حيث من الصعب أن يتفق الجميع على أن تؤول الأرض لأحدهم ، وذلك بسبب الارتباط بالأرض الزراعية من جهة ، ومن جهة أخرى يصعب على الفلاح الذى ليس له مهنة سوى الزراعة ترك الأرض والبحث عن مورد آخر .

٥- يندر تطبيق تلك الأحكام لأن الورثة لا يطلبون ذلك كما رأينا « كما أن النيابة العامة لا تتدخل من تلقاء نفسها كما يقرر النص وذلك صوناً للعلاقة بين الورثة أو الاخوة والأقارب ، ولو طالبت النيابة تطبيق النصوص لترتب على كل واقعة وفاة تقريباً دعوى للحد من تجزئة الأرض وهو العبء الذى تنوء عن حملة المحاكم » .

# المطلب الثالث

## محاولة تجميع الاستغلال الزراعى

أمام فشل محاولات تجميع الملكية ومنع تفتتها اتجه التنظيم إلى الوصول إلى نفس النتائج من خلال الحيازة أى على مستوى الاستغلال الزراعى ، وذلك بتجميع المساحات المتجاورة وتطبيق نظام موحد فى الزراعة من خلال نظام الدورات الزراعية مما يساعد على تيسير استغلالها وتخفيض التكاليف واستخدام الآلات وتحسين مستوى الرى والصرف ونظام مقاومة الآفات .

ويقوم نظام التجميع الزراعى على حصر الحيازات على مستوى

القرية وتقسيم أراضيها كوحدة انتاج واحدة بحيث يزرع كل حائز أرضه بالمحصول المقرر للقسم الذى تقع فيه ، ويتم توزيع المحاصيل ورسم الدورة الزراعية للقرية جميعاً وذلك على أساس تحقيق أقصى كفاءة من الموارد المتاحة .

ويلتزم كل مزارع بنظام الدورة ويقدم مع بداية كل سنة زراعية إخطاراً يتضمن حيازته ونوع الزراعة التى سيقوم بزراعتها .

ويؤدى هذا النظام إلى قرار الفلاح وارتباطه بأرضه فى قريته ، وهيمنة الدولة على النشاط الزراعى ، وتدخلها بهدف تشجيع زراعة محاصيل معينة ابتغاء تحقيق أهداف ترتبط بالظروف المختلفة للاقتصاد والمجتمع .

وفى نهاية المطاف يجدر الاشارة إلى انه من المتفق عليه أن العلاج الحقيقى لمشكلة تفتت الملكية والحيازة الزراعية يتمثل اساساً فى العمل على زيادة مساحة الرقعة الزراعية بالعمل على استصلاح الأراضى والتوسع العمرانى حتى يمكن امتصاص الكثافة السكانية ومواجهة التزايد المستمر فى النسل .

# المبحث الثانى

## حظر تجريف الأرض الزراعية

### (أ) المشكلة :

يعد تجريف الأرض الزراعية من اكبر الآفات التى تهدد الاستغلال الزراعى فى مصر ، فقد « لوحظ فى الفترة الأخيرة اقدام بعض الزراع على تجريف أراضيهم الزراعية وبيع الطبقات العليا منها لصناعة الطوب بعد أن قل الطمى فى مياه النيل عقب اقامة السد العالى ، وذلك تحت اغراء الأسعار المرتفعة ، مما يؤدى بالضرورة إلى الحاق اكبر الضرر بالتربة الزراعية وما يعكسه ذلك بالتبعية من نقص الانتاج وانخفاض الدخل القومى مما يتعارض مع السياسة الانتاجية للدولة » .

وقد عبر عن ذلك تقرير لجنة الزراعة بمجلس الشعب بقوله « أن ظاهرة التعدى على الرقعة الزراعية تشكل خطراً دائماً وتمثل تحدياً كبيراً للحفاظ عليها وبالتالى على الانتاج الزراعى ، وهى ظاهرة يفرضها الانفجار السكانى الذى يتزايد يوماً بعد يوم » كما أن تعرض الأرض الزراعية إلى عمليات الاهلاك المستمر للطبقة السطحية بتجريفها يؤدى إلى أضرار جسيمة تتعلق بخصوبة الأرض نفسها ، مثل كشف الطبقات التحتية الأقل خصوبة بما يؤدى إلى خفض جودة الانتاجية وصعوبة زراعتها بنفس محاصيل الأراضى المجاورة ، وكذلك انخفاض منسوب تلك الأراضى وتسرب المياه إليها من الأراضى المجاورة ، وارتفاع منسوب المياه بها وانتشار الملوحة وصعوبة اقامة شبكات الصرف الحقلى الضرورية لعلاج هذا التلف .

وتنتهى اللجنة إلى أنه مهما شددت العقوبات للقضاء على ظاهرة التجريف ، فإن الحل الأمثل للقضاء على هذه الظاهرة هو ايجاد بدائل للطوب الأحمر الذى يتضاعف الاقبال عليه يوماً بعد يوم لمواجهة التوسع العمرانى » .

ويمكن أن يتم ذلك بالتشجيع على اقامة مصانع الطوب الرملى ، والعمل على توفيره واستعماله وتدعيم الأبحاث العلمية التى تتجه إلى ايجاد بدائل للطوب الأحمر .

### (ب) التدخل التشريعى لمواجهة المشكلة :

تدخل المشرع بالقانون ٥٩ لسنة ١٩٧٣ لينص على أنه « يحظر بغير ترخيص من وزارة الزراعة تجريف الأراضى الزراعية ونقل الأتربة منها لصناعة الطوب أو لغير ذلك من الأغراض وتوقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى .

ويصدر وزير الزراعة قراراً يحدد فيه شروط منح الترخيص والمناطق الجائز منحه فيها ، والأغراض المحظورة على سبيل الحصر بما يتفق مع العرف الزراعى (م٧١ مكرر) .

ثم تدخل المشرع بعد ذلك بالقانون ٥٩ لسنة ١٩٧٨ ليشدد

العقاب فنص على أن يعاقب المخالف بالحبس وبغرامة لا تقل عن ٢٠٠ جنيهاً ولا تزيد عن ٥٠٠ جنيهاً عن كل فدان أو جزء من الأرض موضوع الجريمة ، وذلك بعد أن كان القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٣ لا يجيز إلا الحكم بإحدى هاتين العقوبتين الحبس أو الغرامة .

وقد شدد المشرع عقاب المالك إذا كان هو المخالف فتكون العقوبة هى الحبس مدة لا تقل عن سنة وغرامة لا تقل عن ٢٠٠ جنيهاً ولا تزيد على ١٠٠٠ جنيه عن كل جزء أو فدان من الأرض موضوع الجريمة .

أما إذا كان المخالف هو المستأجر وجب أن يتضمن الحكم بالاضافة إلى العقوبة العامة للتجريف ، انهاء عقد الايجار ورد الأرض للمالك ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبة .

وفى جميع الأحوال يكون لوزير الزراعة ، ولو قبل الحكم فى الدعوى ، أن يأمر باعادة الحال إلى ما كانت عليه بالطريق الادارى على نفقة المخالف » .

إلا أن ذلك التشريع لم يكن مجدياً فى مواجهة عملية التجريف إذ « استمر نزيف الرقعة الزراعية وتضاعف بمعدلات خطيرة حيث بلغ متوسط ما يستقطع من الأرض الزراعية فى مصر سنوياً حوالى ٥٢ ألف فدان خلال السنوات العشر الأخيرة ، منها ٥٣٪ للمبانى والمنشآت السكنية و٢١٪ للتجريف وضرب الطوب ، و٢٦٪ للخدمات العامة بالقرى » .

فلم يكن الجزاء المقرر متناسباً مع العائد الضخم والمجزى من وراء التجريف ، فقد يصل فى بعض الأحيان إلى ٢٤ ألف جنيه للفدان الواحد ، ومن ناحية أخرى فإن القانون المذكور لم يواجه مشكلة التجريف بصورة شاملة على نحو يقضى على مسبباتها ، هذا بالاضافة إلى أنه لم يحظر التجريف تماماً وإنما سمح به بناء على ترخيص من وزارة الزراعة .

لهذا تدخل المشرع حديثاً ليواجه المشكلة من جديد بالقانون ١١٦

لسنة ١٩٨٣ الذى حظر تجريف التربة لغير أغراض الزراعة من جهة ، وأورد قيوداً على انشاء تشغيل قمائن ومصانع الطوب من جهة أخرى .

# المطلب الأول

## حظر التجريف لغير أغراض الزراعة

نصت المادة ١٥٠ من القانون على أن « يحظر تجريف الأرض الزراعية أو نقل الأتربة لاستعمالها فى غير أغراض الزراعة .

وفى هذه الحالة تضبط جميع وسائل النقل والآلات والمعدات المستعملة فى نقل الأتربة الناتجة عن التجريف بالطريق الادارى وتودع هذه المضبوطات فى المكان الذى تحدده الجهة الادارية المختصة .

ويعتبر تجريفاً فى تطبيق أحكام هذا القانون ازالة أى جزء من الطبقة السطحية للأرض الزراعية ، ويجوز تجريف الأرض الزراعية ونقل الأتربة منها لأغراض تحسينها زراعياً أو المحافظة على خصوبتها ويحدد ذلك وزير الزراعة بقرار منه يتفق والعرف الزراعى » .

يضع النص قاعدة عامة مقتضاها حظر التجريف ونقل التربة. وقد جاء الحظر مطلقاً بحيث يشمل ازالة أى جزء من الطبقة السطحية أياً كان حجمها أو مقدارها أو عمقها .

وعلى هذا ينتهى العمل باباحة بعض حالات التجريف فى ظل القانون السابق بناء على ترخيص صادر من الجهة الادارية ، حيث كان من الممكن الحصول على اذن بالتجريف فى بعض الأراضى خلال مدة ستة أشهر ، بشرط الا يتجاوز عمقه ٢٥ سم ، والا يترتب عليه الاضرار بخصوبة التربة المجرفة والأراضى المجاورة .

إلا أن المشرع أمام تفاقم المشكلة وسوء استعمال التراخيص المذكورة حرم التجريف بصفة عامة ، ولكنه لنفس الحكمة التى من أجلها وضع هذا التجريم ، إلا وهى المحافظة على الأرض الزراعية ، أباح التجريف لأغراض الزراعة ، حيث يمكن تجريف الأرض

الزراعية ونقل الأتربة منها لأغراض تحسينها أو المحافظة على خصوبتها .

فالحظر يشمل التجريف لغير أغراض الزراعة كالبناء ونقل التربة لقمائن الطوب ، والاباحة ترد على التجريف لأغراض الزراعة أى لأغراض تحسين التربة والمحافظة على خصوبتها ، ويحدد ذلك وزير الزراعة بقرار منه بما يتفق والعرف الزراعى .

ويجدر الاشارة إلى أنه لا يدخل فى مفهوم التجريف ما يجرى عليه العرف الزراعى من عمليات التقصيب والتتريب ، ويتمثل التقصيب فى نقل التربة من مكان لآخر داخل قطعة الأرض بقصد تسويتها وتهيئتها للزراعة ، أما التتريب فهو نقل التربة بهدف وضعها تحت الماشية بالأرض أو الحظائر وذلك لعمل السماد البلدى الذى يعود إلى الأرض بعد ذلك كمخصب طبيعى لها .

وقد حدد قرار وزير الزراعة الضوابط التى يمكن طبقاً لها استخراج ترخيص تجريف الأرض لأغراض زراعية (١) .

وطبقاً لهذا القرار يكون موضوع التجريف الأراضى التى أزيلت المبانى من عليها ، والأراضى البور وأراضى الجزر وكذلك أخذ الأتربة منها أثناء عملية الخدمة لعمل سماد بلدى لنفس الأرض .

ويشترط القرار ألا يؤدى التجريف إلى الإضرار بخصوبة التربة أو الأرض المجاورة أو التأثير على نظام الرى والصرف بسبب انخفاض مستوى الأرض نتيجة التجريف ، ويحظر أخذ أتربة لأى غرض من نفس القطعة المرخص بتجريفها قبل مضى عشر سنوات على تجريفها .

وتكون مدة الترخيص ستة اشهر غير قابلة للتجديد مع اعفاء المساحات المرخص بتجريفها من زراعة المحصول المقرر زراعته فى الموسم الذى تمت فيه عملية التجريف على أن يلتزم بزراعة المحصول المقرر زراعته فى الموسم التالى .

---

(١) القرار ٦٠ لسنة ١٩٨٤ المعدل بالقرار ٤٩٥ لسنة ١٩٨٤ .

ويتم انشاء لجنة بكل مركز تتولى معاينة الأراضى المطلوب تجريفها برئاسة مدير الادارة الزراعية بالمركز خلال أسبوعين وتحرير تقرير عن كل حالة يتضمن مواصفاتها ، وتنشأ لجنة بكل محافظة لفحص تقارير لجان المعاينة بحيث تعتمد اجتماعاتها من المحافظ المختص .

وينص قرار الوزير على أن يؤدى طالب الترخيص رسم قدره ١٠٠ جنيه عن كل فدان أو كسورة ، وتخصص لحساب الهيئة العامة للجهاز التنفيذى لمشروعات تحسين الأراضى .

وكنا نود أن يكون حظر التجريف مطلقاً ، إذ يندر قيام التجريف لأغراض زراعية وحتى مع وجود هذا الفرض كان ينبغى قفله من باب سد الزرائع ، فنزيف الأرض بسبب التجريف لم يتوقف بل يزداد تحت سمع وبصر الجميع ، والأدهى من ذلك أنه يتم بترخيص رسمى تحت شعار « لأغراض زراعية » .

فالذى يحدث عملاً هو أن التجريف عملية فنية يستعين القاضى فى تقديرها ومعرفة طبيعتها برأى الخبير ، الذى غالباً ما يقرر أن التجريف قد تم لأغراض زراعية ، ويمكن تقديم الأوراق والمستندات الدالة على ذلك ! .

ويساعد على هذا مرونة واتساع المعيار الذى وضعه المشرع وهو اباحة التجريف لأغراض زراعية وتجريمه لغير ذلك ، فالعبارة تسمح بادخال العديد من الفروض والتفسيرات تحت لوائها .

ولم يأت القرار الوزارى بتحديد اكثر دقة بل وضع عدة ضوابط من شأنها تمكين منح العديد من التصاريح لاتمام عملية التجريف بصفة رسمية فى الكثير من الحالات .

## جزاء تجريف التربة لأغراض غير زراعية :

طبقاً للمادة ١٥٤ يعاقب من يقوم بتجريف الأرض الزراعية أو بنقل التربة لغير أغراض الزراعة بالحبس وبغرامة لا تقل عن

عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه عن كل فدان أو جزء منه من الأرض موضوع المخالفة .

وتتراوح عقوبة الحبس بين ٢٤ ساعة وثلاث سنوات طبقاً للقواعد العامة ، ويمكن للمحكمة أن تقضى بوقف تنفيذ عقوبة الحبس ، إلا أنه لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة ، وفى جميع الأحوال تتعدد العقوبة بتعدد المخالفات ، ويجب أن يتضمن الحكم الحبس والغرامة معاً للمخالف خلاف القانون السابق (٥٩ لسنة ١٩٧٣) الذى كان يجيز الحكم بإحدى هاتين العقوبتين .

وشدد المشرع العقوبة إذا كان المخالف هو المالك ، فنص على أنه يجب إلا يقل الحبس عن ستة اشهر .

وأضاف عقوبة تبعية وجوبية توقع على المستأجر إذا كان هو المخالف دون المالك ، وتتمثل فى انهاء عقد الايجار ورد الأرض إلى المالك .

امتد نطاق التجريم ليشمل إلى جانب الفاعل الأصلى ، الشريك أو الوسيط ، فيعتبر مخالفاً فى تطبيق هذا الحكم كل من يملك أو يحوز أو يشترى أو يبيع أتربة متخلفة عن تجريف الأراضى الزراعية أو ينزل عنها بأية صفة أو يتدخل بصفته وسيطاً فى شيئ من ذلك ويستعملها فى أى غرض من الأغراض إلا إذا اثبت أن التجريف كان صادراً طبقاً للمادة ١٥٠ من هذا القانون (لأغراض زراعية) والقرارات التى تصدر تنفيذاً لأحكامه .

ولوزير الزراعة حتى صدور الحكم فى الدعوى أن يأمر بوقف الأعمال المخالفة وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه بالطريق الادارى على نفقة المخالف .

يتم ضبط جميع الوسائل نقل والآلات والمعدات المستعملة فى نقل الأتربة الناتجة عن التجريف بالطريق الادارى ، وتودع هذه المضبوطات فى المكان الذى تحدده الجهة الادارية المختصة .

ويجب الحكم ، فضلاً عن العقوبة المقررة ، بمصادرة الأتربة

المتخلفة عن التجريف وجميع الآلات والمعدات التى استخدمت فى عملية التجريف أو النقل أياً كان مالكها .

# المطلب الثانى

## قيود اقامة وتشغيل مصانع وقمائن الطوب

بالاضافة إلى تجريم وعقاب عملية تجريف الأرض الزراعية حرص المشرع على القضاء على مسبباتها ، وذلك بحظر اقامة قمائن ومصانع للطوب فى الأرض الزراعية من جهة ، ومن ناحية أخرى فقد منح مهلة للقمائن والمصانع القائمة لتوفيق أوضاعهم باستخدام بدائل أخرى للطوب البلدى (المصنع من أتربة زراعية) ، وأخيراً فإنه يحظر على تلك المصانع والقمائن الاستمرار فى العمل بأتربة جديدة ناتجة عن تجريف أرض زراعية .

### ١- حظر اقامة مصانع وقمائن الطوب فى الأراضى الزراعية :

نصت المادة ١٥٣ على أنه « يحظر اقامة مصانع أو قمائن طوب فى الأراضى الزراعية ... » .

يتعلق النص بالمستقبل أى يحظر ، ابتداء من نفاذ القانون انشاء قمائن أو مصانع طوب بالأراضى الزراعية .

وقد قرر المشرع ذلك من باب سد الذرائع لأن انشاء مثل هذه المنشآت فى الأرض الزراعية سيكون بالضرورة مدعاة لتجريفها ، لهذا فإن الحظر جاء مطلقاً ، سواء كان الهدف منها الاستغلال الشخصى أم التجارى .

ونرى أن الحظر يشمل بالضرورة القمائن التى تقوم بتصنيع الطوب البلدى لأن مصدره تجريف الأرض الزراعية ، ويشمل كذلك الأنواع الأخرى التى تقوم بصناعة الطوب من مصادر غير التربة الزراعية كالطوب الرملى ، فالمشرع أورد الحظر بصيغة عامة منعاً

لكل تحايل وإبعاداً لمصدر الخطر عن الأرض الزراعية ، وحتى لا يقع الفلاحون ضحية للاغراء الذى قد يتعرضون له .

ولكن الحظر قاصر على اقامة المصانع أو القمائن على الأرض الزراعية فقط ، إذ يمكن اقامتها على الأرض غير الزراعية بشرط أن يتم تغذيتها من مصدر آخر غير تجريف التربة الزراعية .

## ٢- حظر الاستمرار فى تشغيل المصانع والقمائن القائمة على التربة المجرفة :

ويقضى المشرع ايضاً بأنه يمتنع على أصحاب ومستغلى مصانع أو قمائن الطوب القائمة الاستمرار فى تشغيلها بأتربة ناتجة عن عمليات تجريف جديدة تدخل تحت نطاق الحظر .

فالأمر يتعلق بالمنشآت القائمة ، إذ يجب أن تغير مصدر تمويلها ابتداء من تاريخ العمل بالقانون ، وينبغى أن تتوقف عن صناعة الطوب البلدى من تربة مجرفة بالمخالفة للقانون ، وبمفهوم المخالفة يمكن لهذه المنشآت الاستمرار فى استهلاك ما لديها من مخزون ، ويمكنها كذلك العمل ابتداء من تربة مجرفة بناء على تصريح فى المجالات التى يبيح فيها القانون ذلك .

## ٣- التزام المصانع والقمائن القائمة بتوفيق أوضاعها :

يجب على أصحاب ومستغلى مصانع وقمائن الطوب توفيق أوضاعهم باستخدام بدائل أخرى للطوب المصنع من أتربة التجريف ، وذلك خلال مدة لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون وإلا تمت ازالتها بالطريق الادارى على نفقة المخالف .

ولا يجوز بعد مضى هذه المدة أن يستعمل الطوب من أتربة ناتجة عن أرض زراعية فى اقامة المنشآت العامة الحكومية أومؤسسات القطاع العام .

فالمشرع يعطى مهلة لأصحاب ومستغلى المصانع والقمائن يجب خلالها توفيق أوضاعهم وذلك باستخدام بدائل أخرى للطوب البلدى ، أى أن هذه المنشآت ينبغى أن تتحول إلى انتاج أنواع أخرى من الطوب ،

كالطوب الرملى أو الطفلى أو الأسمنتى أو الحجرى أو غير ذلك مما يصلح لأعمال البناء .

وتبدأ مدة السنتين من تاريخ نفاذ القانون ، وتنتهى فى ١١ أغسطس ١٩٨٥ ، أى أنه بعد هذا التاريخ ينبغى ألا توجد مصانع أو قمائن تقوم بانتاج الطوب البلدى الناتج عن التربة الزراعية ، معنى ذلك اختفاء هذا النوع من الطوب تماماً .

لا شك فى قوة الحكم ، وما ينطوى عليه من فاعلية وحزم لمواجهة المشكلة ، ولكننا نتساءل عن امكانية تنفيذه ومدى واقعيته ، فالمشاكل المتعلقة بنقص الانتاج لا تعالج مطلقاً بالنصوص والتجريم لأن الأمر يستلزم مواجهة جذور المشكلة ومعالجة أسبابها .

فالحاجة إلى الطوب أمر مشروع ومصلحة قومية متزايدة لا غنى عنها فى ظل التوسع العمرانى المضطرد ، وحماية التربة الزراعية أمر يمس أمن وسلامة الأمة ومصيرها الغذائى ، والتوفيق بين الاعتبارين يستلزم حلاً واحداً هو ايجاد البديل للطوب البلدى ، ولا يمكن أن يتم ذلك بمجرد نص أمر أو حكم واجب التنفيذ ، بل يقتضى الأمر جهوداً علمية واقتصادية مكثفة من الجميع بوعى وبصيرة لمدى خطورة المشكلة وحيويتها لمصير الوطن .

ولعل السبيل إلى ذلك هو تدخل الدولة المباشر باقامتها المصانع البديلة ، والعمل على تشجيع الأفرد على الدخول فى هذا المجال من خلال الاعفاءات الضريبية والدعم المالى بالقروض الميسرة وتشجيع الأبحاث العلمية الرائدة فى هذا المضمار .

## جزاء مخالفة القيود الواردة على مصانع وقمائن الطوب :

أولاً : فيما يتعلق بحظر اقامة مصانع وقمائن بالأراضى الزراعية والاستمرار فى تشغيل القائم منها على التربة المجرفة ، نصت المادة ١٥٧ على أن يعاقب من يرتكب هذه المخالفة أو يشرع فى ذلك بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا

تزيد على خمسين ألف جنيه مع الحكم بازالة المصنع أو القمينة على نفقة المخالف .

فتشدد المشرع واضح ، إذ نص على الجمع بين الحبس والغرامة ، ورفع الحد الأدنى للحبس إلى ستة أشهر ، وجعل الحكم بالغرامة وجوبياً لا يجوز وقف تنفيذه ، وسوى بين الشروع والجريمة التامة ، ونص أخيراً على عقوبة تكميلية وجوبية تتمثل فى الحكم بازالة المخالفة على نفقة المخالف .

**ثانياً :** فيما يتعلق بالالتزام بتوفيق الأوضاع ، فإن المشرع قد نص على ازالة المصانع والقمائن التى لا تتحول إلى تصنيع أنواعاً أخرى من الطوب ، ويكون ذلك بالطريق الادارى على نفقة المخالف .

ويمكن للحكومة أن تستولى على هذه المنشآت المخالفة وتطرحها للبيع فى المزاد العلنى على أن تشترط على من يقع عليه المزاد أن يقوم بتغيير نوع الطوب المزمع انتاجه منها ، وإذا استمر أصحاب المنشآت فى استخدام التربة المجرفة وقعوا تحت طائلة العقاب المشار إليه آنفاً .

# المبحث الثالث

## حظر تبوير الأرض الزراعية

### (أ) تمهيد :

تفشت فى الآونة الأخيرة ظاهرة ترك بعض الأراضى الزراعية بغير زراعة ، ويرجع ذلك للعديد من الأسباب منها :

١- انخفاض العائد من الأرض بالنسبة لأوجه الدخول الأخرى ، فالسعر الذى تفرضه الحكومة فى ظل نظام التسويق الاجبارى للمحاصيل الزراعية لا يتناسب مع الأسعار الحقيقية لها وارتفاع تكاليف انتاجها ، بسبب زيادة أسعار الأسمدة والمبيدات والتقاوى ، وبصفة خاصة عمال الزراعة وندرتهم عقب الهجرة المستمرة للدول العربية .

٢- يتجه الملاك إلى ممارسة انشطة أخرى غير الزراعة ، ويعزفون في نفس الوقت عن تأجير أراضيهم ، وذلك لأن النظام القانوني للايجار والمزارعة يجعل المستأجرين في حكم الملاك الفعليين للأرض بسبب ما يكفله لهم من استمرارية البقاء فيها ، هذا بالاضافة إلى التحديد القانوني للأجرة بصورة غير مجزية للمالك لأنها لا تتفق مع ارتفاع الأسعار وما تدره الأرض من عائد ، يترتب على ذلك أن الأرض المؤجرة تنخفض قيمتها كثيراً بسبب عزوف الكثيرين عن شرائها لوجود مستأجر عليها مما يدفع الملاك إلى تفضيل تركها بدون ايجار حتى لو بقيت غير مزروعة لأن ذلك يعتبر من قبيل الادخار المضمون في ظل التضخم الذي تشهده البلاد في الأونة الأخيرة .

٣- يعزف بعض المستأجرين كذلك عن زراعة الأرض لقلة العائد منها والاتجاه إلى نشاط آخر غير الزراعة ، ولكنهم يحتفظون بالأرض رغم عدم زراعتها ، وذلك رغبة منهم في الحصول على مبلغ من المال على سبيل « الخلو » أو جزء من الثمن عند بيعها .

٤- يعمد بعض الملاك إلى تبوير الأرض عمداً حتى تفقد طبيعتها كأرض زراعية وتصبح أرضاً بور غير صالحة للزراعة ، ويمكن بالتالي تجريفها أو اقامة المباني عليها دون الخضوع للحظر الوارد بالقانون .

ولهذا تدخل المشرع حتى يحافظ على الرقعة الزراعية وخصوبتها، وعاقب على ترك الأرض بدون زراعة أو تعمد تبويرها ، وإن كنا نرى أن سياسة العقاب رغم أهميتها إلا أنها لا تكفي وحدها ، بل ينبغي مواجهة المشكلة من خلال التصدي لأسبابها الحقيقية ، وكثيراً ما تكون تلك الأسباب وخاصة عدم توافر الامكانية ومستلزمات الزراعة سبباً في عدم اعمال هذا الحظر ، وذلك تفهماً من القضاء وجهات الادارة للمشاكل الحقيقية التي يعاني منها المزارعون ويجدر بالتالي مواجهتها .

### (ب) مفهوم الحظر ومجال أعماله :

نصت المادة ١٥١ من القانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ على أنه يحظر على المالك أو نائبه أو المستأجر وكذلك حائز الأرض الزراعية بأي صفة

كانت ترك الأرض غير منزرعة لمدة سنتين من تاريخ آخر زراعة رغم توافر مقومات صلاحيتها للزراعة ، ومستلزمات انتاجها التى تحدد بقرار من وزير الزراعة ، كما يحظر عليه ارتكاب أى فعل أو الامتناع عن أى عمل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها (١) .

يخاطب النص المالك والمستأجر وكل من يحوز الأرض أو يضع يده عليها بأية صفة كانت .

ويواجه فرضين كل منهما يدخل فى نطاق الحظر ويخضع للعقاب .

**الأول** : كل عمل أو امتناع عن عمل يؤدى إلى تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها ، وتلك مسألة واقع تخضع لتقدير قاضى الموضوع على هدى استعانته بأهل الخبرة فى ذلك ، ومن الأمثلة على هذا تعمد اهمال الأرض حتى تزداد نسبة ملوحتها ، ويزداد تكاثر النباتات الضارة بها على نحو لا يسمح بنمو اية محاصيل فيها .

**الثانى** : ترك الأرض بغير زراعة لمدة سنتين من تاريخ آخر زراعة رغم توافر مقومات صلاحيتها للزراعة ومستلزمات الانتاج .

وهنا لا بد من مرور السنتين ، خلاف الفرض الأول الذى لا يشترط فيه مدة زمنية معينة ، ومن ناحية أخرى ينبغى أن يكون ترك الأرض بغير زراعة من قبيل العمد أو الاهمال ، إما أن كان ذلك راجعاً إلى أسباب غير ارادية ، كأن تكون الأرض غير صالحة للزراعة أو لا تتوافر مستلزمات انتاجها من رى ومخصبات وتقاوى ويد عاملة .

ونرى أن المرض يمكن أن يصلح مبرراً لانتفاء الحظر ، ولا يمكن أن يطلب من المريض تأجير الأرض أو اعطائها لآخر على سبيل المزارعة لأنه يأمل الشفاء واستئناف الزراعة ، بينما الايجار يستمر لصالح المستأجر ويصعب استرداد الأرض منه بعد ذلك .

---

(١) معدلة بالقانون ٢ لسنة ١٩٨٥ .

(جـ) جزاء مخالفة الحظر :

تنص المادة ١٥٥ على أنه يعاقب على مخالفة حكم المادة ١٥١ من هذا القانون بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه عن كل فدان أو جزء منه من الأرض موضوع المخالفة .

تعد العقوبة استمرار للسياسة التى انتهجها المشرع عند عقابة على الجرائم المتعلقة بالمحافظة على صيانة الرقعة الزراعية وخصوبتها .

فالعقوبة هى الحبس والغرامة معاً ، والحكم بالغرامة وجوبى لا يجوز وقف تنفيذه ، ويضيف النص عقوبة تكميلية وجوبية فى حالة ما إذا كان المخالف هو المستأجر دون المالك ، وهى وجوب تضمن الحكم الصادر بالعقوبة الأصلية انهاء عقد الايجار ورد الأرض للمالك ، ولكن النص يتضمن تشديداً للعقاب إذا كان المخالف هو المالك كما فعل فى الحالات السابقة .

# المبحث الرابع
## حظر اقامة المبانى والمنشآت على الأراضى الزراعية

(أ) تمهيد :

رغبة فى حماية الأرض الزراعية من ظاهرة تفشى اقامة المبانى والمنشآت عليها ، تدخل المشرع بالقانون ٥٩ لسنة ١٩٧٣ ليحظر ذلك ويعاقب على المخالفة بالحبس أو الغرامة التى لا تقل عن مائتىّ جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه عن الفدان الواحد أو كسور الفدان التى وقعت فيها المخالفة .

إلا ان المشكلة لم تتوقف بل تفاقمت وزاد تآكل الأراضى الزراعية وابتلاعها فى جوفة التوسع العمرانى ، مما دعى المشرع إلى التدخل ثانية بالقانون ٥٩ لسنة ١٩٧٨ ليجعل العقوبة الحبس مدة لا تقل عن

سنة وغرامة لا تقل عن مائتىّ جنيه ، ولا تزيد عن خمسمائة جنيه عن كل فدان أو جزء منه من الأرض موضوع المخالفة .

ورغم ذلك استمر تآكل الأرض الزراعية والاعتداء عليها فتدخل المشرع للمرة الثالثة بالقانون الحالى ١١٦ لسنة ١٩٨٣ ليعيد تنظيم الحظر ويشدد العقوبة على مخالفته .

ومع ذلك فالخطر لا زال داهماً وتؤكد الاحصائيات خطورة المشكلة وازدياد تفاقمها ، فقد بلغت جملة الاستقطاعات فى الفترة من ١٩٧٥ إلى نهاية ١٩٧٩ حوالى ١٤ الف فدان من أجود الأراضى الزراعية ، ويبلغ متوسط ما يستقطع من الأرض الزراعية سنوياً حوالى ٥٢ الف فدان خلال السنوات العشر الأخيرة منها ٥٣٪ للمبانى والمنشآت السكنية و٢١٪ للتجريف وضرب الطوب و٢٦٪ للخدمات العامة بالقرى .

وللأسف يكتفى المشرع بسياسة العقاب كوسيلة لمواجهة المشاكل التى تهدد الرقعة الزراعية وخصوبتها ، فهو « يتدخل كلما تفاقمت المشكلة ويقتصر على تشديد العقوبة دون أن يكون هناك سياسة تشريعية واضحة وشاملة تستهدف تعقب المشكلة فى أساسها وتبنى الحلول الجذرية لها ولا تكون العقوبة إلا أحد بنودها دون أن تنحصر فيها كل السياسة التشريعية ، وقد كان من نتيجة ذلك ان جميع المشاكل التى تصدى لها المشرع لمواجهة التعدى على الرقعة الزراعية لم تتوقف بل تفاقمت عما ذى قبل ، وهذا راجعاً إلى أن الحلول التى تبناها المشرع لم تكن ناجحة ولم تكن واقعية ، ولا تأخذ فى الاعتبار التوسع العمرانى الكبير الذى تشهده البلاد نتيجة الانفجار السكانى الرهيب » .

ونبدأ بدراسة مفهوم الحظر ونطاقه ، قبل التعرف على العقوبة التى نص عليها المشرع فى حالة مخالفته .

### (ب) مفهوم الحظر ونطاقه :

تنص المادة ١٥٢ على أنه « يحظر اقامة اى مبانٍ أو منشآت فى

الأرض الزراعية أو اتخاذ أية اجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى لاقامة مبانٍ عليها .

ويعتبر في حكم الأرض الزراعية ، الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية .

ويستثنى من هذا الحظر :

أ- الأرض الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة حتى ١٩٨١/١٢/١ مع عدم الاعتداد بأية تعديلات على الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء .

ب- الأراضى الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى ، والذى يصدر بتحديده قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير .

جـ- الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام ، بشرط موافقة وزير الزراعة .

د- الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الانتاج الزراعى أو الحيوانى والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الزراعة .

هـ- الأراضى الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك مسكناً خاصاً به أو مبنى يخدم أرضه ، وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة .

وفيما عدا الحالة المنصوص عليها فى الفقرة جـ يشترط فى الحالات المشار إليها آنفاً صدور ترخيص من المحافظ قبل البدء فى اقامة أية مبانٍ أو منشآت أو مشروعات ، ويصدر بتحديد شروط اجراءات منح هذا الترخيص قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير » .

يؤخذ من هذا النص الأحكام الآتية :

١- يحظر المشرع ليس فقط اقامة المبانى والمنشآت على الأرض الزراعية بل أيضاً ما يمكن أن يؤدى إلى ذلك ويتمثل هذا فى الاجراءات التى تتخذ فى شأن تقسيم هذه الأراضى لاقامة مبانٍ عليها .

ويشمل الحظر المبانى والمنشآت بكافة أنواعها ، ونرى أن الأمر يقتصر على تلك التى تقام لأغراض لا تتعلق باستغلال الأرض الزراعية كالسكن والتجارة والصناعة ، أما المبانى التى ترتبط باستغلال الأرض كسكن عمال الزراعة وحظائر الماشية ومخازن الحبوب فلا تدخل فى نطاق الحظر ، ولقد استثنى المشرع ذلك صراحة فى الفقرة (هـ) وإن كان قد اشترط لذلك صدور ترخيص حتى يضمن حسن تطبيق الاستثناء .

٢- اعتبر المشرع الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية فى حكم الأراضى الزراعية وتخضع من ثم لذات الحظر ، وذلك منعاً للتحايل الذى قد يلجأ إليه البعض من خلال تبوير الأرض وتركها بدون زراعة أملاً فى تحويلها إلى أرض بناء .

٣- استثنى المشرع من نطاق الحظر أربع مجموعات من الأراضى هى الأراضى الواقعة داخل كردون المدن ، وتلك الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى ، والأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الانتاج الزراعى أو الحيوانى ، وأخيراً الأراضى الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك مسكناً خاصاً به أو مبنى يخدم أرضه .

ويلاحظ أن هذه الاستثناءات لا بد أن يصدر بتحديدها قرار من وزير الزراعة ليضع الحدود والضوابط اللازمة للاستفادة منها .

ومن جهة أخرى يلزم قبل البناء فى هذه الأراضى المستثناه الحصول على ترخيص من المحافظ المختص طبقاً للشروط والاجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير .

٤- استثنى المشرع كذلك من نطاق الحظر الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة ، ولا يشترط فى هذه الحالة الحصول على ترخيص المحافظ للبدء فى أعمال البناء .

### (جـ) جزاء مخالفة الحظر :

طبقاً للمادة ١٥٦ يعاقب من يقيم مبانٍ او منشآت على الأراضى الزراعية او كل منّ يتخذ اية اجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه .

وتوقع العقوبة على من يرتكب الجريمة التامة ، وعلى من يشرع فيها ، وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات . والحكم بالغرامة وجوبى إلى جانب الحبس ولا يجوز وقف تنفيذها .

وأضاف المشرع عقوبة تكميلية وجوبية مقتضاها لعادة الحال إلى ما كان عليه ، إذ يجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة الأمر بازالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف .

ولوزير الزراعة حتى صدور الحكم فى الدعوى ، وقف أسباب المخالفة بالطريق الادارى على نفقة المخالف .

ونص المشرع أخيراً على أن توقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة على من اقاموا بناء على الأراضى الزراعية فى القرى قبل تحديد الحيز العمرانى بالمخالفة لحكم المادة الثانية من القانون ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمرانى إذا كانت المبانى داخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرية .

فالقانون المذكور كان يتضمن حظر اقامة مبانى أو منشآت على الأراضى الزراعية ولكنه كان يستثنى من ذلك الأراضى الواقعة داخل الحيز العمرانى للقرى ، وأوكل القانون تحدد المقصود بهذا الحيز إلى لجان خاصة ، ولكن هذه اللجان لم يتم تشكيلها ، وترتب على ذلك اختلاف المحاكم حول تحديد مفهوم الحظر والاستثناء وبالتالى مدى تجريم المبانى التى يقيمها الفلاحون .

لهذا نص القانون الجديد ١١٦ لسنة ١٩٨٣ على وقف الدعاوى المرفوعة فى هذا الصدد والتى لم يصدر فيها حكم نهائى .

# الفصل الثانى
# تنظيم الرى والصرف والمرور
# بين الأراضى الزراعية

نظم القانون المدنى حقوق الشرب والمجرى والمسيل ، وبين كيفية الانتفاع بها بين الأراضى الزراعية ، هذا وقد أضاف قانون الرى والصرف بعض القيود الخاصة فى هذا الصدد .

وقد نظم القانون المدنى أيضاً حق المرور للأرض المحبوسة فى الأرض المجاورة للاتصال بالطريق العام ، ونتناول تلك الموضوعات فى المباحث التالية :

## المبحث الأول
## حق الشرب

### (أ) مفهوم الحق :

تنص المادة ٨٠٨ من القانون المدنى على أنه : « من أنشأ مسقاة أو مصرفاً خصوصياً طبقاً للوائح الخاصة بذلك كان له وحدة حق استعمالها .

مع ذلك يجوز للملاك المجاورين أن يستعملوا المسقاة أو المصرف فيما تحتاجه أراضيهم من رى أو صرف بعد أن يكون مالك المسقاة أو المصرف قد استوفى حاجته منها .

وتعلق المذكرة الايضاحية على هذا النص بقولها :

« القاعدة أن من أنشأ مسقاة على نفقته الخاصة طبقاً للوائح المتعلقة بذلك كان مالكاً لها ، وكان له وحده حق استعمالها ، على أنه إذا استوفى حاجته منها وبقى بعد ذلك من الماء ما تحتاج إليه أراضى

الملاك المجاورين ، فلهؤلاء أن يأخذوا ما هم فى حاجة إليه ، على أن يشتركوا فى نفقات انشاء المسقاة وصيانتها بنسبة مساحة أراضيهم التى تنتفع منها .

ويبين من ذلك أن ملكية المياه الفائضة عن الحاجة تنزع من مالكها لا لمصلحة عامة بل لمصلحة خاصة ، ويدفع المالك التعويض المناسب عن ذلك ، وهذا قيد على حق الملكية خطير بقدر ما هو عادل ، ويلاحظ أن مالك المسقاة مفضل على الجيران ، فهو الذى يستوفى حاجته من المياه أولاً ويأتى الجيران بعد ذلك ، فإذا تزاحموا قدم من كانت حاجته أشد ، ويترك تقدير ذلك للجهة الادارية المختصة » .

### (ب) شروط الحصول على حق الشرب :

يشترط لقيام الحق فى الشرب الشروط الآتية :

#### ١- *وجود مسقاة خاصة :*

يجب وجود مجرى ماء أو قناة ، ينشئه المالك فى أرضه لريها . هذا المجرى يكون ملكاً لصاحبه ، وهو قد يتصل بالنيل أو الترعة العامة أو بمجرى عام وقد يتصل بمجرى خاص ، والفارق بين المجرى العام والمجرى الخاص أن الثانى خاص بمالكه ، أما الأول فالجميع سواء فى رخصة الانتفاع بمياهه وفقاً للنظام الذى تضعه وزارة الرى .

#### ٢- *وجود فائض من مياه المسقاة عن حاجة مالكها :*

فمالك المسقاة الخاصة له الأولوية فى الحصول على المياه الكافية لرى أرضه ، إذ هى ملكه وهو الذى يتعهدها فى الأصل بالتطهير والصيانة ، فإذا استوفى حاجته بكافة الطرق من هذه المسقاة وفاضت مياه بعد ذلك ، كان لجاره الحصول على حق الشرب من هذه المياه الفائضة .

#### ٣- *وجود أرض مجاورة مملوكة لشخص آخر :*

لا شك فى أحقية الجار الذى تلاصق أرضه مسقاة جاره فى حق الشرب ، فقد تكون أرض الجار ملاصقة للمسقاة ذاتها أى لضفتها ،

وقد تمر المسقاة فى أرض الجار ، الذى له حق الشرب ، طبقاً لحق المجرى الذى حصل عليه مالك المسقاة .

ولكن التساؤل ثار بالنسبة لأرض الجار التى لا تلاصق المسقاة ذاتها ، ولكنها ملاصقة لأرض المالك التى انشئت فيها المسقاة .

يرى البعض أنه ليس للجار الحق فى الشرب لأن المقصود بالجوار هو تلاصق الأرض المحتاجة للرى مع المسقاة ذاتها ، ولا يكفى مجرد الجوار للأرض التى انشئت فيها المسقاة ، ويستند هذا الرأى إلى أن حق الشرب يعتبر قيداً استثنائياً وارداً على الملكية لا ينبغى التوسع فى تفسيره ، وإننا بصدد حكم استثنائى على خلاف الأصل العام ، وهو الحق الاستئثارى للمالك على مسقاته الخاصة .

ولكن الرأى الراجح يرى أنه « يكفى الجوار للأرض التى انشئت فيها المسقاة ، ولا ضرورة لأن تكون المسقاة نفسها ملاصقة لأرض الجار ، لأن عبارة « الملاك المجاورين » التى وردت بالنص جاءت مطلقة ، لا تميز بين جار ملاصق للمسقاة وجار ملاصق للأرض التى فيها المسقاة ، فكلاهما جار فى معنى النص ، ولأن الحكمة فى الحالتين متوافرة ، فالجار فى حالة ملاصقته للمسقاة ، وفى حال ملاصقته للأرض التى فيها المسقاة ، فى حاجة إلى رى أرضه ، وماء المسقاة يفيض على حاجة مالكها ، فواجب التضامن الاجتماعى يقضى فى الحالتين بأن يكون للجار الحصول على حق الشرب ولا شك فى أن الجار فى هذه الصورة الأخيرة ، لا يكتفى بالحصول على حق الشرب لأرضه بل هو فى حاجة أيضاً إلى حق المجرى ، إذ يجب أن تعبر مياه المسقاة غير الملاصقة لأرضه جزءاً من أرض المالك حتى تصل إلى أرض الجار ، ومن ثم يكون للجار أن يحصل أيضاً إلى جانب حق الشرب على حق المجرى فى أرض المالك ، وشرط حق المجرى هنا متوافر إذ الجار فى حاجة إلى المياه لرى أرضه ، فيأخذها من المسقاة عن طريق الحصول على حق المجرى فى أرض المالك » .

***٤- حاجة الأرض المجاورة للرى :***

يلزم أن يكون الجار فى حاجة إلى المياه لرى أرضه ، سواء بسبب عدم وجود مورد للمياه ، أو لوجود مورد غير كاف ، فهنا يستطيع أن يحصل من مسقاة الجار على القدر اللازم لتكملة رى أرضه .

والقانون لا يلزم الجار بأن يستعمل وسائل أخرى لجلب المياه اللازمة لرى أرضه ، ولا يلزمه باختيار مسقى معين دون الآخر ، بل له أن يطلب حق الشرب من المسقى الأيسر الذى يتفق مع مصلحته طالما توافرت شروطه .

# المبحث الثانى
# حق المجرى

**(أ) مفهوم الحق :**

يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لرى الأراضى البعيدة عن مورد المياه بشرط أن يعوض عن ذلك تعويضاً عادلاً (م٨٠٩ مدنى) .

فحق المجرى أعطاه القانون لمالك الأرض البعيدة عن مورد المياه ، فله أن تمر من أرض الجار المياه الكافية لرى أرضه ، وهى مياه يأخذها من ترعة عامة ، أو من ترعة خاصة مملوكة له ، أو من ترعة خاصة مملوكة للغير ، ولكن تقرر له عليها حق الشرب فى نظير تعويض عادل يدفعه لصاحبها ولصاحب أرض الجار .

**(ب) شروط حق المجرى :**

يشترط لقيام حق المجرى شرطان :

***١- وجود أرض بعيدة عن مورد المياه :***

لا يتقرر حق المجرى إلا لأرض تبعد عن مورد المياه ، ومن ثم تكون بحاجة لأن تحصل على المياه من خلال تمريرها بأرض أو أراضى الجيران ، فالمجرى يتم شقه بأرض الجار كوسيلة للحصول على

المياه من موردها ، هذا المورد قد يكون ترعة عامة أو مسقاة خاصة .

إذا كان المورد المراد الحصول منه على المياه مسقاة خاصة فإنه يلزم أن يكون طالب المجرى صاحباً لحق الشرب أى الحق فى الحصول على المياه من هذه المسقاة .

أما إذا كان المورد المراد الحصول منه على المياه ترعة عامة أو نهر النيل فإنه يلزم أن يكون طالب المجرى حائزاً على ترخيص من وزارة الرى أو يكون ملتزماً بالشروط التى تضعها الوزارة لأخذ المياه من المورد العام .

***ب- حاجة الأرض إلى الرى عن طريق المجرى :***

ينبغى أن تكون الأرض فى حاجة إلى الرى ، وأن لا تكون هناك وسيلة لرى الأرض رياً وافياً سوى الحصول على مجرى للمياه فى أرض الجار أو الجيران ، أما إن كانت هناك وسيلة أخرى للرى كبئر ارتوازى أو مجرى أخر لم يكن له أن يطالب بحق المجرى ، ولكن يجب أن تكون الوسيلة الأخرى كافية وغير مرهقة .

# المبحث الثالث

## حق المسيل أو الصرف

### (أ) مفهوم الحق :

يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه مياه الصرف الآتية من الأراضى المجاورة لتصب فى أقرب مصرف عمومى ، بشرط أن يعوض عن ذلك تعويضاً عادلاً (م٨٠٩ مدنى) .

فحق المسيل يعطيه القانون لمالك الأرض البعيدة عن المصرف العام ، فيكون له الحق فى أن يستعمل المصرف الخاص المملوك لجاره بعد أن يستوفى الجار حاجته ، أو فى أن ينشئ مصرفاً خاصاً على نفقته فى أرض الجار ليصل إلى المصرف العام ، وفى الحالة الأولى يشترك مالك الأرض فى نفقة المصرف الخاص الذى أنشأه الجار وفى

صيانته ، وفى الحالة الثانية يعطى الجار مقدماً التعويض العادل عما اقتطعه من أرضه لانشاء المصرف .

### (ب) صورتىّ حق المسيل :

حق المسيل له صورتان : صورة تقابل حق الشرب ، وأخرى تقابل حق المجرى .

١- فكما يستعمل الجار مسقاة جاره للرى ، يستعمل مصرف جاره للصرف ، وتخضع هذه الصورة لكافة أحكام حق الشرب ، فالجار المجاور لمصرف خاص أو للأرض التى بها هذا المصرف يستطيع أن يصرف مياهه الزائدة فيه ، ولكن بعد استيفاء صاحب المصرف حاجته منه ، وأن يكون ذلك مقابل تعويض عادل .

٢- « وكما أن للجار الحق فى المجرى لتمر مياه الرى عبر أرض جاره أو جيرانه حتى تصل إلى أرضه ، له كذلك حق المسيل لتمر المياه الزائدة بعد رى أرضه ، عبر أرض جاره ، أو جيرانه ، حتى تصل إلى أقرب مصرف عام » .

ففى هذه الحالة يكون للجار حق تمرير مياه المصرف عبر أرض أو أراضى جيرانه ، حتى تصل إلى المصب .

وتسرى نفس أحكام حق المجرى على هذه الصورة ، ما عدا جزئية واحدة ، هى أن حق المجرى يتقرر للوصول إلى أى مورد للمياه يستوى أن يكون عاماً أو ترعة خاصة ، أما حق المسيل فلا يتقرر إلا للوصول إلى مصرف عام .

ويشترط فى كلتا الصورتين « أن تكون الوسيلة الوحيدة لصرف مياه الجار هى حصوله على حق المسيل فى أرض جاره ، فإذا كانت لديه وسائل أخرى ، كأن استطاع أن يصرف المياة من طريق آخر ولو كان بعيداً ، أو حصل بالاتفاق مع جيران آخرين على حق المسيل فى أراضيهم ، لم يعد له ، بعد ذلك ، أن يطلب حق المسيل فى أرض جاره » .

# المبحث الرابع
# الأحكام المشتركة بين حقوق الشرب والمجرى والمسيل

هناك قواعد مشتركة تسرى على حقوق الشرب والمجرى والمسيل ، تنظم هذه القواعد اجراءات الحصول على تلك الحقوق ، والتعويض عنها ، والالتزام بصيانتها ، هذا بالاضافة إلى تحديد الجهة المختصة بالفصل فى المنازعات المتعلقة بها .

## (أ) اجراءات الحصول على تلك الحقوق :

الأصل أن حقوق الشرب والمجرى والمسيل تنشأ بالاتفاق بين مالك الأرض التى تحتاج إلى رى أو صرف ومالك المسقاة أو المصرف الخاص أو مالك الأرض التى يشق فيها المجرى .

ويتم التراضى بين الأطراف على مضمون الحق ونطاقه وأحكامه ، وذلك كتحديد مكان وزمان الرى أو الصرف وطريقته وشروط استعماله والمقابل الذى يدفعه المنتفع إلى غير ذلك .

أما فى حالة تعذر الوصول إلى اتفاق فإن الأحكام التى وضعها قانون الرى والصرف تكون واجبة التطبيق (١) .

وتقضى المادة ١٥ من القانون المذكور بأنه « إذا تعذر على أحد الملاك رى أرضه أو صرفها على وجه كاف إلا بانشاء مسقاة خاصة أو مصرف خاص فى أرض غيره أو بستعمال مسقاة خاصة أو مصرف خاص موجود فى أرض الغير وتعذر عليه الاتفاق مع مالكها ، فيعرض شكواه على مفتش الرى ليأمر بالتحقيق فيها ، وعلى التفتيش أن يطلب جميع الخرائط والمستندات التى يستلزمها بحث طلبه فى مدة لا تجاوز أسبوعين من تاريخ وصول الطلب إليه » .

---

(١) القانون رقم ١٩٧١/٧٤ .

ويتولى مدير أعمال هندسة الرى اجراء التحقيق فى موقع المسقاة أو المصرف بعد أن يعلن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول كل ذى شأن ورئيس الجمعية التعاونية الزراعية بالناحية بالمكان والموعد اللذان يحددهما قبل الانتقال إلى الموقع المذكور باربعة عشر يوماً على الأقل .

وتعرض نتيجة هذا التحقيق على مفتش الرى ليصدر قراراً مسبباً باجابة الطلب أو رفضه ، ويجب أن يصدر القرار خلال شهرين من تاريخ استيفاء تلك الخرائط والمستندات ويعلن القرار لكل ذى شأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

وتطبق هذه الأحكام فى حالة طلب اقامة آلة رافعة على أرض الغير عند مأخذ المياه أو مصبها ، وكذلك المجرى اللازم لها لرى أو صرف أرض منفصلة عن المأخذ أو المصب .

وينفذ القرار الصادر من مفتش الرى بالطريق الادارى بعد أداء تعويض لجميع الأشخاص الذين لحقهم ضرر منه (م١٧) .

وفى حالة صدور قرار لصالح اكثر من شخص جاز لتفتيش الرى أن يرخص لواحد منهم أو اكثر فى تنفيذ القرار نيابة عن الأخرين ، ويمكن لمن نفذ القرار أن يرجع على الباقين بما يخص كلاً منهم فى التكاليف بنسبة مساحة أرضه (م١٨) .

### (ب) التعويض عن تلك الحقوق :

يلتزم طالب حقوق الشرب والمجرى والمسيل بتعويض مالك المسقاة أو المصرف أو مالك الأرض التى يشق فيها أيهما .

ويشمل التعويض مقابل الحق ، هذا بالاضافة إلى تعويض الاضرار التى تصيب المالك من جراء المسقاة أو المصرف أو بمناسبة الانتفاع بهما .

١- بالنسبة للتعويض الذى يلتزم به الطالب فى مقابل الحصول على حق الشرب أو المجرى أو المسيل فهو يختلف بحسب نوع الحق :

فيما يتعلق بحق الشرب أو الصورة التى تقابله من حق المسيل ، يتضمن التعويض جزءاً من تكاليف انشاء المسقاة أو المصرف ، ويقدر هذا الجزء بنسبة مساحة الأرض التى تنتفع من المسقاة أو المصرف (م١٧) .

« والأصل أن الأراضى التى تنتفع من المسقاة أو المصرف يكون انتفاعها كاملاً ، لذلك يجب أن يكون التعويض بنسبة مساحة هذه الأراضى ، فإذا كان الانتفاع جزئياً ، وجب مراعاة ذلك أيضاً عند تقدير التعويض ، فيكون بنسبة مساحة هذه الأراضى وبنسبة هذا الانتفاع الجزئى .

وفى حالة تعاقب طلبات الانتفاع بالمسقاة من الجيران وجب على كل جار يأتى لاحقاً أن يتحمل ، فوق تكاليف الصيانة ، حصته فى نفقات الانشاء ، ويرد لمن سبقوه من الجيران والمالك نصيب كل منهم فى هذه الحصة » .

ولا يشمل التعويض جزءاً من ثمن الأرض المحفور فيها المسقاة أو المصرف لأنهما يظلان ملكاً خاصاً لصاحبهما ، وكل ما للجار هو الانتفاع بهما ، ويعتبر ذلك من قبيل القيود القانونية التى ترد على حق الملكية وتقتضيها التزامات الجوار ، ويتدخل القانون لتقريرها مراعاة لمصلحة خاصة جديرة بالرعاية ، ولا تعتبر تلك الحقوق من قبيل الحقوق العينية لأنها لا تشكل ارتفاقات قانونية بالمعنى الحقيقى .

أما فيما يتعلق بحق المجرى أو الصورة التى تقابله من حق المسيل ، فيتضمن « فضلاً عن ثمن الأرض التى تشغلها المسقاة أو المصرف ، والتى حرم منها المالك ، كافة الأضرار المؤقتة التى تنجم عن أعمال الانشاء والأضرار الدائمة التى تتمثل فى نقص قيمة الأرض نتيجة شق قناة لا فائدة لها فيها ، وليس من شأنها تيسير الزراعة بها » .

وقد كانت المادة ٩ من لائحة الترع والجسور تتضمن نصاً فى هذا

المعنى حيث يشمل التعويض « ثمن الأرض التى تشغلها المسقى الجديدة (أو المصرف الجديد) ، والمال المربوط عليها ، وتعويض عن الأضرار الناشئة عنها » .

وفى جميع الحالات لا ينفذ القرار الصادر بانتفاع الجار من المسقاة أو المصرف (المجرى أو المسيل) إلا بعد دفع التعويض مقدماً (م١٧) .

وإذا رفض صاحب الشأن قبول التعويض المقدر، أو تعذر اداؤه إليه ، أودع خزانة التفتيش المختص لحساب ذوى الشأن مع إخطارهم بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، ويعتبر الايداع فى حكم اداء التعويض ، ويمكن بعد ذلك تنفيذ القرار بالطريق الادارى (م١٧) .

٢- وبالنسبة للتعويض عن الأضرار التى تنشأ عن استعمال تلك الحقوق ، فإن المادة ٨١٠ مدنى تنص على أنه إذا أصاب الأرض ضرر من مسقاة أو مصرف يمر بها ، سواء كان ذلك ناشئاً عن عدم التطهير أم عن سوء حالة الجسور ، فإن لمالك الأرض أن يطلب تعويضاً كافياً عما أصابة من ضرر .

فالنص يعطى الجار الذى ترتب على ارضه حق مجرى أو مسيل فأصابه ضرر من المسقاة أو المصرف الذى يمر بأرضه ، الحق فى أن يطلب تعويضاً كاملاً ممن ينتفع بهذه المسقاة أو المصرف ، سواء نشأ الضرر عن عدم التطهير ، أو عن سوء حالة الجسور ، أو عن أى سبب آخر ينسب إلى خطأ المالك المنتفع .

فالمنتفع هو الذى يقع عليه عبء تطهير المروى أو المصرف وصيانته وحفظ جسوره فى حالة جيدة كما سنرى .

وتعد تلك الأحكام تطبيقاً للقواعد العامة فى المسئولية التقصيرية ، وعلى هذا فالتعويض يجب أن يغطى كافة الأضرار الناجمة عن استعمال المسقاة أو المصرف كاتلاف المزروعات بسبب تسرب المياه ، وضعف أو انعدام الزرع على جانبىّ المروى أو المصرف .

والتعويض قد يكون فى صورة عينية أو نقدية أو كلاهما ، إذ يمكن

إلى جانب الحكم بمبلغ من النقود مقابل ما تلف من المزروعات أو ما نقص من محصول الحكم بالزام المنتفع بتطهير المجرى وتقويته وصيانته.

وإذا تبين لمفتش الرى أن المسقاة أو المصرف الخاص أصبح بغير فائدة لوجود طريق آخر للرى أو للصرف فله أن يقرر سده أو الغاءه واتخاذ التدابير اللازمة لمنع الضرر بحسب الأحوال (م١٩) .

### (جـ) الالتزام بصيانة واصلاح المسقاة أو المصرف :

يجب على ملاك الأراضى المنتفعة بالمسقاة والمصارف الخاصة تطهيرها وإزالة نباتات الهايسنت وغيره من النباتات والحشائش المعوقة لسير المياه فيها وصيانتها وحفظ جسورها فى حالة جيدة (م١٠) .

وإذا انتفع بالمسقاة أو المصرف أشخاص متعددون ، سواء لأنهم اشتركوا جميعاً فى الانشاء أو لأن واحد منهم هو المنشئ وثبت للباقى حق الانتفاع ، فإنهم يشتركون جميعاً فى الاصلاحات الضرورية ، وفى حالة عدم اتفاقهم على ذلك جاز الزامهم بالاشتراك فيها بناء على طلب أى واحد منهم (م٨١١ مدنى) .

وتقدر نفقات الاصلاحات الضرورية (تطهير وصيانة وحفظ الجسر) على أساس نسبة مساحة الأرض فى حالة الانتفاع الكلى ، أما عند الانتفاع الجزئى فيعتد بنسبة الانتفاع إلى جانب عنصر المساحة عند توزيع النفقات .

ونظراً لتعلق تطهير وصيانة المساقى والمصارف بالمصلحة العامة وما ينطوى عليه ذلك من أهمية للاقتصاد القومى ، نص قانون الرى والصرف على أنه يجوز لمفتش الرى بناء على تقرير من وكيل التفتيش المختص أو شكوى من ذوى الشأن فى حالة عدم القيام بالتطهير والصيانة وحفظ الجسور ، أن يخطر رجال الادارة لتكليف الملاك بتطهير المسقاة أو المصرف أو ازالة ما يعترض سير المياه من عوائق أو صيانتها أو بترميم جسورها أو إعادة انشاء الجسور فى

موعد معين ، وإلا قام تفتيش الرى باجراء ذلك وتحصيل النفقات بالطرق الادارية من أصحاب الأراضى المذكورة كل بنسبة مساحة أرضه التى تنتفع بالمسقاة أو المصرف ، ويحسب ضمن هذه النفقات قيمة التعويض عن كل أرض تكون قد شغلت بناتج التطهير (م١١) .

## (د) الاختصاص بالفصل فى منازعات الرى والصرف :

فيما يتعلق بالقرار الصادر من مفتش الرى باجابة أو رفض طلب الحصول على حق الشرب أو المجرى أو المسيل ، يجوز لكل ذى شأن أن يتظلم إلى وزير الرى منه .

ويقدم التظلم خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلان صاحب الشأن بالقرار ، ويترتب على تقديم التظلم وقف تنفيذ القرار ما لم يكن منصوصاً فيه على تنفيذه بصفة عاجلة ، ويتم البت فى التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ وصوله إلى مكتب الوزير ، فإذا لم يبت فيه خلال هذه المدة اعتبر التظلم مرفوضاً (م٢٩) .

ويعتبر القرار الصادر قراراً ادارياً يجوز الطعن فيه أمام القضاء الادارى .

ويختص بالفصل فى منازعات التعويضات لجنة تشكل بدائرة كل محافظة برئاسة قاضٍ يندبه رئيس المحكمة الابتدائية فى المحافظة وعضوية وكيل تفتيش الرى ، ووكيل تفتيش المساحة ، ووكيل مديرية الزراعة بالمحافظة ، أو من يقوم مقامهم ، وعضو من أعضاء الاتحاد الاشتراكى العربى ينتدبه أمين الاتحاد الاشتراكى بالمحافظة . ولا يكون انعقاد اللجنة إلا بحضور رئيسها وعضوين من أعضائها على الأقل .

وتصدر اللجنة قرارها خلال شهر من تاريخ أول جلسة ، ويصدر القرار بأغلبية الأصوات . وعند تساوى الأصوات يرجح الجانب الذى منه الرئيس ، ويكون قرار اللجنة قابلاً للطعن فيه أمام المحكمة المدنية المختصة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار (م٨٢) .

ويختص بالفصل فى الجرائم المنصوص عليها فى قانون الرى والصرف لجنة تشكل فى دائرة كل محكمة جزئية برئاسة قاضى

المحكمة وعضوية مدير أعمال هندسة الرى أو مساعده الذى يندبه تفتيش الرى ، وعضو من وحدة الاتحاد الاشتراكى العربى فى المركز يندبه أمين الاتحاد الاشتراكى فى المحافظة » .

وتكون جلسات اللجنة علنية ولأصحاب الشأن الحضور أمامها بأنفسهم أو بوكلاء عنهم من المحامين أو من يختارونهم من الأقارب والأصهار إلى الدرجة الثالثة ، وللجنة أن تصدر قراراتها فى غيبة من يتخلف عن الحضور من المتهمين بعد التحقق من صحة اعلانه ، وللجنة استجواب المتهم وسماع أقوال من ترى ضرورة سماع أقواله بعد حلف اليمين ، وتصدر قرارها بأغلبية الأصوات خلال شهر من تاريخ أول جلسة ، يكون القرار مسبباً ونهائياً وتتولى النيابة العامة تنفيذ القرارات الصادرة عن اللجنة المذكورة (م٧٩) .

### (جـ) مدى ولاية القضاء العادى بمنازعات الرى والصرف :

ثار الخلاف حول مدى ولاية القضاء العادى بنظر المنازعات المتعلقة بالرى والصرف .

ذهب اتجاه إلى القول بأن اختصاص الجهات الادارية بالفصل فى تلك المنازعات لا يعنى حرمان المحاكم من امكان نظرها ، إذ لا ضير فى تعدد الجهات المختصة بالفصل فيها .

وأيدت محكمة النقض هذا الاتجاه بقولها « أن السلطة الادارية ليس لها فى الأصل الاختصاص بالفصل فى حقوق الارتفاق المتعلقة بالرى والصرف ، لكن المشرع رأى ، مراعاة لمصلحة الزراعة ، وجوب احترام المساقى والمصارف من تعدى أحد المنتفعين بها بغير حق اضراراً بجيرانه ، فأباح لمن مسه ضرر ، إذا عبث أحد بمسقى أو بمصرف ، أن يلجأ للجهات الادارية ، وخوّل هذه الجهات سلطة الفصل فى اعادة الحالة إلى أصلها بالطرق الادارية ، ايثاراً للسرعة التى يقتضيها الحال ، وذلك كله بغير أن يسلب المشرع حق المحاكم فى الفصل فى الدعاوى التى تدخل فى اختصاصها ، سواء كانت دعاوى

وضع اليد أو دعاوى الملك ، فأصبحت هناك هيئتان مختصتان بالفصل فى دعاوى وضع اليد ، أما دعاوى الملك فإنها بقيت من اختصاص المحاكم صاحبة الولاية العامة ، فالحكم المطعون فيه إذ قضى باختصاص المحاكم بدعوى منع التعرض فى مسقى لم يخطئ فى تطبيق القانون » .

ولكن بعد صدور قانون الرى والصرف ونصه صراحة فى أكثر من موضع على اختصاص الجهة الادارية وحدها بنظر المنازعات المحددة فيه ، اتجهت محكمة النقض إلى القول بأنه لما كان قانون الرى والصرف قد تضمن أحوالاً خاصة لاستحقاق التعويض عما ينشأ من الأضرار بسبب تنفيذ بعض أحكامه ، ثم نص على أنه فى جميع الأحوال التى يقضى فيها هذا القانون بأداء تعويض ولم يتم الاتفاق عليه ودياً تقدر قيمته لجنة ، فإنه يبين من ذلك أن اختصاص اللجنة مقصور على نظر طلبات التعويض فى الحالات المحددة فى هذا القانون ، أما طلبات التعويض فى غير هذه الأحوال فإن الاختصاص بنظرها يكون للمحاكم صاحبة الولاية العامة بنظر جميع الأنزعة إلا ما استثنى منها بنص خاص ، لما كان ذلك وكان - المدعى قد طلب بالدعوى التعويض عن الأضرار التى لحقته بأرضه نتيجة لما يدعيه من أن الحكومة لم تراع الأصول الفنية فى انشاء المصرفين ولم تتعهدهما بالصيانة والتطهير ، وكان التعويض لذلك السبب مما لم يرد عليه نص فى قانون الرى والصرف فإن اللجنة المنصوص عليها فى هذا القانون لا تختص بنظره ويكون الاختصاص به للمحاكم .

ولا شك أن قضاء النقض يعد تطبيقاً للقواعد العامة فى الاختصاص وهى تقضى بأن المحاكم هى صاحبة الولاية العامة بالنظر فى كافة المنازعات إلا ما استثنى بنص خاص ، ويؤيد هذا نص قانون المرافعات على اختصاص القاضى الجزئى بنظر الدعاوى المتعلقة بالانتفاع بالمياه وتطهير الترع والمساقى والمصارف (م٤٦) .

وعلى ذلك فإن هذا النص يقرر الاختصاص العام لجهات المحاكم بنظر منازعات الرى والصرف ، ولكن يستبعد من ذلك ما نص عليه

قانون الرى والصرف وجعله من اختصاص الجهات الادارية ، فاختصاص اللجان المشار إليها فى هذا القانون لا يخرج عن كونه اختصاصاً استثنائياً قاصر على حدود النصوص التى قررته ، إذ الأصل هو اختصاص المحاكم بالمنازعات المتعلقة بالرى والصرف إلا ما استثنى بنص خاص جعل الاختصاص بمقتضاه إلى الجهة الادارية .

# المبحث الخامس

## التنظيم العام للرى والصرف

جاء قانون الرى والصرف وقانون تحسين وصيانة الأراضى الزراعية ببعض الأحكام والقيود بهدف تنظيم مياه الرى والصرف على الصعيد القومى .

### (أ) المجارى العامة لمياه الرى والصرف :

المجارى العامة لمياه الرى والصرف تعتبر من قبيل الأملاك العامة للدولة لأنها تخصص للمنفعة العامة لملاك الأراضى الزراعية ، وللجميع الانتفاع بمائها طبقاً للقانون وهى تضم :

١- مجرى النيل وجسوره ، والأراضى الواقعة بين الجسور .

٢- الترعة العامة والمصارف العامة وجسورها ، والأراضى الواقعة بين الجسور .

وتعتبر ترعة عامة أو مصرفاً عاماً كل مجرى معد للرى تكون الدولة قائمة بنفقات صيانته ويكون مدرجاً بسجلات وزارة الرى أو فروعها فى تاريخ العمل بهذا القانون ، وكذلك المجارى التى تنشئها الوزارة بوصفها ترعة عامة أو مصرفاً وتدرجها فى سجلاتها بهذا الوصف .

ويجوز بقرار من وزير الرى أن تعتبر أية مسقاة خاصة أو مصرف خاص ترعة عامة إذا كانت هذه المسقاة أو ذلك المصرف متصلاً مباشرة بالنيل أو بترعة عامة أو بمصرف عام أو بحيرة ، كما

يجوز بقرار منه نزع ملكية المسطحات الأخرى اللازمة لاستكمال المنفعة منها (م١ ، ٢ ، ٣ من قانون الرى والصرف) .

### (ب) التوزيع العام للمياه :

وضع المشرع عدة ضوابط لضمان توزيع المياه على نحو يتفق مع كمياتها واحتياجات المناطق والمحاصيل ومقتضيات الصالح العام .

فتتولى وزارة الرى توزيع مياه الرى بالمجارى العامة أياً كان نوعها على المآخذ الخاصة ولها تعديل نظام الرى والصرف ، وتحدد الوزارة مواعيد المناوبات على اختلاف أنواعها وتواريخ السدة الشتوية وتنشرها فى الوقائع المصرية ، كما يعلن ذلك تفصيلاً كل تفتيش رى فى دائرته بالطرق الادارية (م٣٥) .

ولمفتش الرى أن يأمر فى أى وقت ولو خلال أدوار العمالة بمنع أخذ المياه من ترعة عامة أو أكثر لضمان توزيع المياه توزيعاً عادلاً أو لمنع اعطاء الأراضى مياهاً تزيد على حاجتها أو لأى ظرف طارئ تقتضيه المصلحة العامة .

ولتفتيش الرى أن يتخذ الاجراءات اللازمة لمنع وقوع أية مخالفات فى هذا الشأن ، وله بصفة خاصة أن يمنع بالطرق الادارية مرور المياه فى إحدى المساقى أو فروعها ، وله أن يعطل رفع المياه بالوسيلة المناسبة (م٣٦) .

### (جـ) قيود الانتفاع بالمياه :

كقاعدة عامة يجوز لكل شخص حق استعمال مياه الترع التى انشأتها الحكومة ، ويكون ذلك بقدر ونسبة الأراضى المقتضى ريها مع مراعاة ما تقضيه القوانين والأوامر واللوائح المتعلقة بذلك .

مثال ذلك ما تقضى به المادة ٣٨ من قانون الرى والصرف من أنه يجب على مالك الأرض الزراعية التى لم يسبق صدور ترخيص بريها قبل ذلك ، أن يحصل على هذا الترخيص بعد تقديم المستندات المثبتة لملكيته ، وذلك قبل أن يشرع فى رى أرضه .

ولا يجوز زراعة الأرز فى غير المناطق التى تحددها وزارة الرى سنوياً أو فى الأراضى التى تروى من الآبار الارتوازية أو من المصارف العامة إلا بترخيص من وزارة الرى وطبقاً للشروط التى تحددها (م٢٧) ، ويرجع ذلك إلى أن الأرز يعتبر من المحاصيل التى تحتاج فى زراعتها إلى كميات كبيرة من المياه .

وتبدو قيود الانتفاع أكثر وضوحاً فيما يتعلق بأخذ المياه وحفر الآبار الارتوازية واستخدام آلات رفع المياه .

## (د) مآخذ المياه ومصبات المصارف :

أورد القانون عدة أحكام تسرى على الفتحات التى تنشأ فى جسور النيل (مآخذ المياه) أو فى جسور المصارف العامة لتصريف مياه الصرف فى النيل أو فى إحدى المصارف العامة :

١- لا يجور انشاء مآخذ المياه فى جسور النيل أو جسور الترع العامة إلا بترخيص من وزارة الرى وطبقاً للشروط التى تحددها ، ويكون اجراء الأعمال الواقعة تحت جسور النيل بواسطة تفتيش الرى وعلى نفقة المرخص له (م٣٩) .

ن٢- يجوز لمفتش الرى إذا تبين له وجود أكثر من طريق لرى مساحة من الأراضى أن يأمر بابطال ما يراه زائداً عن حاجة المساحة المذكورة أو على نصيبها من المياه ، ويكون الالغاء على نفقة الدولة بعد اعلان ذوى الشأن به .

وإذا قامت الدولة على نفقتها باتخاذ الوسائل اللازمة لتوصيل المياه من النيل أو من إحدى الترع العامة لأرض تروى من أحد المآخذ الخاصة والواقعة فى جسور إحدى الترع العامة جاز للتفتيش أن يأمر بالغاء المآخذ الخاصة أو ازالتها على نفقة الدولة (م٤٣ ، ٤٤) .

٣- إذا تبين لتفتيش الرى بعد اجراء تحقيق أن أحد مآخذ المياه الخاصة الواقعة فى جسر النيل أو جسر إحدى الترع العامة يسبب خطراً للجسر أو المجرى أو يلحق به ضرراً بسبب عيب فى انشائه أو اهماله صيانته أو لغير ذلك من الأسباب فيقوم التفتيش بترميم

المآخذ أو اعادة انشائه أو باجراء ما يلزم من التغيرات على نفقة المالك .

وفي جميع الحالات ، يجوز للتفتيش ، عند وجود الخطر أو الضرر ، أن يكلف المالك أو صاحب الشأن ازالة المآخذ أو سده في موعد مناسب يعلن به وإلا قام هو بذلك على نفقة الملاك أو صاحب الشأن بعد أن يدبر التفتيش وسيلة أخرى لري الأرض على نفقة الدولة قبل قطع طريق الري (م٤١ ، ٤٢) .

## (هـ) الآبار الارتوازية :

لا يجوز حفر بئر إرتوازي داخل الأراضي الزراعية في حدود الوادي بالوجهين القبلي والبحري وكذلك في وادي النطرون ومديرية التحرير وفي المناطق التي يشملها الخزان الجوفي إلا بترخيص من وزارة الري وطبقاً للشروط التي تحددها (م٤٥) .

ولا يجوز لمستغلي الآبار الارتوازية أن يمتنعوا عن ري الأراضي المنتفعة بها ولا يجوز لهم وقف استغلالها إلا لأسباب جدية .

ولوزارة الري أن تغير موقع الآبار المرخص فيها لمنع الخطر عن الجسور أو عن منشآت الري أو لانشاء وتعديل أعمال ذات منفعة عامة (م٦٢ ، ٥٧) .

## (و) آلات رفع المياه :

يستلزم المشرع كقاعدة عامة الحصول على ترخيص حتى يمكن اقامة آلات رفع المياه ، هذا الترخيص لا يعفي صاحبه من المسئولية في مواجهة الغير ، ويلتزم فيه بقيود معينة يترتب على مخالفتها الغاؤه .

### *أ- ضرورة الحصول على ترخيص :*

ميز القانون بين ثلاثة أنواع من الآلات لرفع المياه :

أولاً : الطلمبات والأجهزة التي تحركه آلة ثابتة أو متنقلة تدار بإحدى الطرق الآلية لرفع المياه بقصد الري أو الصرف .

لا يجوز اقامة أو ادارة هذه الآلات إلا بعد الحصول على ترخيص من مفتش الري ودفع الرسوم المستحقة على ذلك ولا تزيد مدة

الترخيص على عشر سنوات قابلة للتجديد ، ويجوز لمفتش الرى أن يرخص بصفة مؤقتة فى اقامة مجموعات الطلمبات المتنقلة خلف الفتحات أو أخذاً من مجارى المياه بالأحباس النهائية عند الضرورة . ويصدر وزير الرى قراراً بالاجراءات والبيانات والشروط اللازمة للترخيص (م٤٧) .

ويجب الحصول على ترخيص جديد عند استبدال الآلة المحركة أو الطلمبة أو الجهاز إذا كان من شأن ذلك تغيير فى الصرف أو عند تغيير الموقع .

أما فى حالة انتقال الملكية أو استبدال الآلة المركبة أو الطلمبة دون تغيير فى الصرف فيكفى التأشير بذلك على الرخصة القائمة ويظل المالك القديم مسئولاً مع المالك الجديد عن تنفيذ أحكام هذا القانون إلى أن يتم التأشير على الرخصة (م٤٩) .

ثانياً : السواقى والتوابيت وغيرها من الآلات التى تدار بالماشية لرفع المياه من النيل أو من إحدى المجارى العامة أو الخاصة ذات الانتفاع المشترك أو تصريف مياه الصرف فى النيل أو فى أحد المصارف العامة أو فى البحيرات .

ولا يجوز اقامة هذه الآلات إلا بعد الحصول على ترخيص من تفتيش الرى ودفع الرسوم المستحقة عن ذلك ، ولا يتقيد الترخيص فى هذه الآلات بمدة معينة (م٥١) .

ثالثاً : الطنابير والشواديف والنصالات وسائر الآلات الرافعة التى تدار باليد .

يجوز بغير ترخيص من وزارة الرى تركيب وادارة هذه الآلات ، إلا أنه لا يجوز اقامتها داخل المنافع العامة فى الترع والمصارف العامة وجسور النيل (م٥٢) .

### *ب- حقوق الغير بصدد آلات رفع المياه :*

إذا كانت اقامة الطلمبة أو الجهاز أو الآلة المحركة أو ملحقاتها فى

ارض غير مملوكة لطالب الترخيص وجب عليه الحصول على اذن كتابى من مالك الأرض .

أما إذا كانت اقامته على المساقى أو المصارف الخاصة ذات الانتفاع المشترك فيصدر الترخيص على مسئولية صاحبه أى ينبغى ألا يترتب على اقامته للآلة أضراراً بحقوق باقى المنتفعين معه بالمسقاة أو المصرف .

ويكون لتفتيش الرى خلال مدة الترخيص الحق فى وقف الطلمبة أو الجهاز مدة معينة لمصلحة باقى المنتفعين دون أن يكون للمرخص له الحق فى المطالبة بتعويض (م٤٨) .

لا يترتب على اعطاء الترخيص أى حق فى مرور المياه فى أرض الغير ويكون المرخص له وحده مسئولاً عن اى تصرف أو عمل يسبب ضرراً للغير (م٥٦) .

يلتزم المرخص له فى اقامة آلة للرى أو للصرف بتمكين مستغلى جميع الأراضى الداخلة فى المساحة المعينة فى الترخيص ، بريها أو صرفها منها ، ولا يجوز لمستغلى هذه الآلات أن يمتنعوا عن رى الأراضى المنتفعة بها أو الواردة فى الترخيص أو عن صرف المياه منها ، كما لا يجوز لهم أن يوقفوا استغلال تلك الآلات إلا لأسباب جدية (م٥٥ ، ٦٢) .

### جـ- *وقف والغاء الترخيص :*

يجوز لتفتيش الرى وقف أو الغاء ترخيص تشغيل آلة رفع المياه فى حالات يقتضيها الصالح العام أو كجزاء لمخالفة شروط الترخيص :

١- إذا كانت الآلة مقامة على مسقاة أو مصرف خاص وترتب على استعمالها مساس بحقوق باقى المنتفعين فى الرى والصرف ويكون لمفتش الرى خلال مدة الترخيص الحق فى وقف الآلة مدة معينة لمصلحة المنتفعين دون أن يكون للمرخص له الحق فى المطالبة بالتعويض (م٤٨) .

٢- يكون لوزارة الرى أن تأمر بنقل أية آلة من آلات رفع المياه ،

ولها كذلك أن تأمر بازالتها إذا وجد للأرض المنتفعة بها طريق آخر للرى أو للصرف وتكون نفقات النقل وإعادة التركيب والازالة على مالك الآلة أو المنتفع بها ، أما مصروفات انشاء الفتحة المقترحة للآلة فتتحملها الدولة (م٥١) .

٣- لوزارة الرى أن تقرر نقل أية آلة مرخص فيها أو نقل الأعمال التى انشئت من أجلها إلى موقع آخر لمنع الخطر عن الجسور أو عن منشآت الرى الأخرى أو لانشاء أعمال جديدة أو تعديل أعمال قائمة ذات منفعة عامة وذلك كله على نفقة الدولة (م٥٧) .

٤- لمفتش الرى أن يوقف عند الضرورة أية آلة تدار بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، وأن يمنع وصول المياه إليها وذلك بدون انتظار نتيجة الفصل فى المخالفة .

ولوزير الرى أو من ينيبه أن يصدر قراراً مسبباً بالغاء الترخيص إذا وقعت أية مخالفة لشروطه (م٥٨ ، ٥٩) .

٥- لمفتش الرى فى حالة وقوع مخالفة خاصة باقتضاء أجر يزيد على الأجور المحددة بقرار من وزير الرى والخاصة بالآلات المقامة على الآبار الارتوازية أو على النيل أو الترع العامة أو المساقى الخاصة أو الأجور الخاصة بالصرف بالآلات الرافعة ، أو عند امتناع مستغلى الآلات عن رى الأراضى المنتفعة بها ، أو عند وقف استغلال هذه الآلات دون أسباب جدية ، أن يعهد بادارة البئر أو الآلة بصفة مؤقتة إلى شخص يعين لهذا الغرض وذلك على نفقة المرخص له (م٦٣) .

وفى جميع الحالات يجوز التظلم إلى وزير الرى من القرارات الصادرة من مفتش الرى خلال ١٥ يوماً من تاريخ اعلان صاحب الشأن بالقرار ويترتب على تقدم التظلم وقف تنفيذ القرار ما لم يكن منصوصاً فيه على تنفيذه بصفة عاجلة ، ويتم البت فى التظلم خلال ٣٠ يوماً من تاريخ وصوله إلى مكتب الوزير ، فإذا لم يبت فيه خلال هذه المدة اعتبر التظلم مرفوضاً (م٩) .

## (ى) صيانة وتحسين مجارى الرى والصرف :

تنص المادة ٨٠ من قانون الرى والصرف على أنه يجوز لمهندس الرى المختص عند وقوع تعد على منافع الرى والصرف أن يكلف من استفاد من هذا التعدى باعادة الشئ إلى أصله فى ميعاد يحدده ، إلا قام بذلك على نفقته .

ويتم التكليف باخطار المستفيد شخصياً أو بكتاب موصى عليه أو بإثبات ذلك فى المحضر الذى يحرره مهندس الرى ، وفى هذه الحالة يلزم المستفيد بأداء مبلغ عشرين جنيهاً فوراً يجوز تحصيلها بطريق الحجز الادارى تحت حساب اعادة الشئ إلى أصله وفى جميع الأحوال يلزم المستفيد بأداء مقابل ما عاد عليه من منفعة طبقاً للفئات التى يصدر بها قرار من وزير الرى .

تقوم وزارة الزراعة بانشاء شبكة من المصارف الحقلية بجميع درجاتها بهدف تحسين وصيانة الأراضى الزراعية .

ويلتزم حائزوا الأراضى الزراعية بتمكين العاملين من تنفيذ ذلك على أن يتم تعويضهم عما يتلف من الزراعة بسبب هذه الأعمال .

ويلتزم حائزوا الأراضى بتطهير المصارف الحقلية التى انشئت فى أراضهم وصيانتها والمحافظة عليها ، ويجوز للمختصين بوزارة الزراعة أن يخطروا رجال الادارة لتكليف حائزى الأراضى باجراء ما يلزم من أعمال التطهير والصيانة للمصارف المذكورة وذلك خلال المدة التى يتم تحديدها ، وإلا قام الجهاز التنفيذى لمشروعات تحسين الأراضى باجراء هذه الأعمال على نفقة المخالف وذلك كله وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة .

وتعد الوزارة بياناً من تكلفة أعمال التحسين والصيانة حسب التكلفة الفعلية للفدان الواحد ، وتحصل هذه التكاليف من حائزى الأراضى الزراعية إما دفعة واحدة أو على اقساط سنوية لمدة لا تجاوز عشر سنوات .

ويعرض كشف بنصيب كل منتفع من النفقات بمقر الجمعية

التعاونية الزراعية ولوحة اعلانات المركز أو نقطة الشرطة التى تقع الأطيان فى نطاق اختصاصها وذلك لمدة أسبوعين على الأقل ويسبق هذا العرض اعلان عن موعده ومكانه فى الوقائع المصرية .

ولذوى الشأن خلال الثلاثين يوماً التالية لانتهاء مدة العرض حق المعارضة فى قيمة النفقات وإلا أصبح تقدير النفقات نهائياً ، وتقدم المعارضة إلى تفتيش الزراعة المختص .

وتفصل فى المنازعة لجنة تشكل برئاسة مفتش الزراعة المختص أو وكيله وعضوية موظف فنى من تفتيش المساحة وأحد مهندسى الرى وعضو مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية .

يجوز الطعن فى قرار اللجنة أمام المحكمة المدنية المختصة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار .

وقد رددت هذه الأحكام المواد ١ : ٥ من القانون ٣٨ لسنة ١٩٧٦ الخاص بتحسين وصيانة الأراضى الزراعية .

# المبحث السادس
# حق المرور

**مفهوم حق المرور :**

تنص المادة ٨١٢ مدنى على ما يأتى :

« ١- مالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام أو التى لا يصلها بهذا الطريق ممر كاف إذا كان لا يتيسر له الوصول إلى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة ، له حق المرور فى الأراضى المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف ، ما دامت هذه الأرض محبوسة عن الطريق العام ، وذلك فى نظير تعويض عادل ، ولا يستعمل هذا الحق إلا فى العقار الذى يكون المرور فيه أخف ضرراً ، وفى موضع منه يتحقق فيه ذلك .

٢- على أنه إذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئاً عن تجزئة

عقار ، تمت بناء على تصرف قانونى ، وكان من المستطاع ايجاد ممر كاف فى أجزاء هذا العقار ، فلا تجوز المطالبة بحق المرور إلا فى هذه الأجزاء » .

فأساس حق المرور هو وجود أرض محبوسة عن الطريق العام . يستطيع صاحب هذه الأرض ان يحصل - مقابل دفع تعويض عادل - على ممر كاف فى أرض الجار للوصول إلى الطريق العام ، على نحو يمكنه من استعمال أرضه وأستغلالها على الوجه المألوف .

هذا الحق الذى يشكل قيداً على ارض الجار لمصلحة الأرض المجاورة ، قرره القانون لأن الانحباس عن الطريق العام من شأنه عرقلة استغلال الأرض ، ولا شك أن فى ذلك أضرار بمصلحة الفرد ومصلحة الجماعة .

وقبل أن نتعرف على أحكام هذا الحق وكيفية تقريره نتناول شروط منحه .

## المطلب الأول

## شروط تقرير حق المرور

يشترط لتقرير حق المرور وجود أرض محبوسة عن الطريق العام ، وألا يكون هذا الانحباس راجعاً إلى فعل المالك ، كتجزئة العقار بناء على تصرف قانونى .

### ١ - وجود أرض محبوسة على الطريق العام :

يلزم للحصول على ممر فى أرض الجار ان تكون الأرض محبوسة ، أى لا منفذ لها إلى الطريق العام ، ولا يمكن الوصول إلى هذا الطريق إلا بالمرور فى أرض الجار أو الجيران الذين يحيطون بالأرض المحبوسة .

ولا تكون الأرض محبوسة إذا كان لها حق ارتفاق بالمرور فى أرض من الأراضى المجاورة ، أى إذا كان لها منفذ إلى الطريق العام اكتسبه

مالكها بإحدى طرق كسب حقوق الارتفاق كالعقد أو الوصية أو الميراث أو التقادم .

وتعتبر الأرض محبوسة حتى لو وجد لها ممر يصلها بالطريق العام ، ولكن هذا الممر غير كافٍ ، أى لا يمكن الوصول منه إلى الطريق العام إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة .

ومدى كفاية الممر للوصول إلى الطريق العام يعتبر من المسائل النسبية التى تختلف من حالة إلى أخرى ، إذ يتوقف الأمر على نوع الاستغلال المعدة له الأرض المحبوسة ، فالاستغلال الزراعى قد يكتفى فيه بممر ضيق لمرور الراجلين والماشية ، أما الاستغلال الصناعى فيتطلب ممراً أكثر اتساعاً لمرور السيارات والمعدات ، وأمام تطور الاستغلال الزراعى أصبح من الضرورى وجود الممرات الكافية بين الأراضى الزراعية حتى يمكن مرور الآلات والأدوات الزراعية الحديثة .

ويجدر الاشارة إلى أن حالة الممر تتقرر ليس بحسب الاستغلال الحالى للأرض فقط ، بل بما قد يطرأ على ذلك من تغيير أو تعديل ، فقد يزداد الاستغلال على نحو يتطلب توسيع الممر أو تغيير مجراه .

ويرجع الأمر إلى تقدير قاضى الموضوع ليقدر ما إذا كانت الأرض محبوسة من عدمه ، وكفاية أو عدم كفاية الممر إن كان موجوداً ، وهو يقدر ذلك على النحو الذى يتناسب مع الاستغلال المألوف للأرض .

### ٢- تحقق الانحباس الفعلى والمستمر للأرض :

فلا يمكن تقرير حق بالمرور فى أرض الجار إذا كان هناك منفذ للأرض على الطريق العام ، حتى لو كان هذا المنفذ غير مريح أو كان طويلاً أو فى حاجة لبعض التكاليف لتمهيده وإعداده .

ويثور التساؤل حول الفرض الذى يكون فيه للأرض طريقاً فى أرض الجار على سبيل التسامح أو محل نزاع .

يذهب الرأى الراجح إلى القول بأنه لا يتحقق الانحباس متى كان لملاك الأرض المحبوسة ارتفاق قانونى بالمرور فى أرض جار له ، حتى ولو

كان سند الاتفاق محلاً للمنازعة ما دام لم يقضِ فيها بعد بما ينهى الارتفاق ، ولا يتحقق الانحباس كذلك فى الفرض الذى يكون للأرض ارتفاق قانونى بالمرور ولو كان قائماً على مجرد التسامح طالما لم يعترضه أحد فيه .

ويعترض البعض بحق على هذا الرأى « بأن حق المرور المتنازع فيه لا يستطيع أن يطمئن له الجار ، إذ قد يتضح أنه لا يملك هذا الحق فيبقى مركزه مزعزعاً معلقاً على نتيجة البت فى النزاع ، وبأن حق المرور المحمول على التسامح مكرمة قد يرجع فيها المالك المتسامح ، وقد لا يريد الجار حمل هذه المكرمة فى عنقه مدة طويلة ، فيجب اذن عدم الاعتداد بحق المرور المتنازع فيه أو المحمول على التسامح ، والقول بأن الأرض تعتبر محبوسة عن الطريق العام بالرغم من قيام هذا النوع من حق المرور ، وفيما يتعلق بحق المرور المتنازع فيه ، ينبغى الا ترفض دعوى الجار المطالب بحق المرور القانونى ، ولكنها توقف ويتوقف مصيرها على البت فى النزاع ، فيكلف الجار برفع الأمر إلى القضاء فى شأن حق المرور المتنازع فيه ، فإن كسب الدعوى خسر دعوى المطالبة بحق المرور القانونى ، ويكسب هذه الدعوى الأخيرة أن خسر الدعوى الأولى » .

ولا يمكن المطالبة بحق المرور إذا إنفك الحبس عن الأرض المحبوسة اى يصبح لها منفذ إلى الطريق العام ، ويتحقق ذلك بشراء مالكها للأرض المجاورة التى تفصلها عن الطريق ، أو شق الدولة طريقاً بجوارها .

ويثور التساؤل حول أثر زوال انحباس الأرض على حق المرور الذى تقرر لها فى الأرض المجاورة .

ذهب البعض إلى « أن مالك الأرض المحبوسة يستبقى حق المرور حتى بعد انفكاك الحبس عن أرضه ، إذ أصبح له حق ارتفاق على الأرض المجاورة لا يزول الا بأحد الأسباب التى حددها القانون لزوال حقوق الارتفاق ، وليس منها انفكاك الحبس » .

ولكن الرأى الراجح يذهب إلى أن حق المرور مقيد بانحباس الأرض فلا يوجد إلا إذا كانت هناك أرض محبوسة عن الطريق العام ، ولا يستمر إلا إذا استمر هذا الانحباس ، فإذا زال الانحباس بأن أصبح للأرض ممراً يصلها بالطريق العام ، جاز لصاحب الأرض المجاورة أن يطلب انهاء حق المرور المقرر على أرضه ، ولكنه يلتزم برد التعويض الذى سبق له أن قبضه فى مقابل تقرير هذا الحق ، بعد أن يستنزل منه جزءاً يتناسب مع الفترة التى استعمل فيها المالك حق المرور .

والسبب فى ذلك « أن هذا الحق ليس بحق ارتفاق حقيقى ، بل هو قيد على ملكية الأرض المجاورة ، وهذا القيد منوط بانحباس الأرض التى يمارس صاحبها حق المرور ، فإذا انفك الحبس لم يعد للقيد مبرر ، وأصبح صاحب الأرض المجاورة غير ملزم بتحمل هذا القيد بعد أن زال سبب قيامه » .

وتؤكد هذا المعنى المذكرة الايضاحى بقولها « وينتهى حق المرور إذا اتصلت الأرض بالطريق العام ... ، فلم يعد حق المرور ضرورياً ، ويسترد صاحب الأرض من التعويض الذى كان قد دفعه فى حق المرور القدر المناسب » .

### ٣- ألا يرجع انحباس الأرض إلى فعل المالك :

لا يمكن تقرير حق المرور للمالك الذى يتسبب فى حبس أرضه عن الطريق العام ، كأن يقوم بالبناء على الممر الذى يوصله بهذا الطريق ، أو يتنازل عن حق الارتفاق بالمرور الذى كان مقرراً لأرضه على أرض مجاورة .

« فالانحباس عن الطريق العام قد نشأ بفعل ارادى لمالك الأرض المحبوسة ، ولا يجوز ، من ثم ، أن يؤدى إلى قيد يرد على ملكية غيره ، فلا يجوز أن يقيد المرء بارادته ، حقاً لغيره » .

وقد أورد المشرع تطبيقاً لذلك الحالة التى يكون فيها الحبس عن الطريق العام **ناشئاً عن تجزئة عقار** ، تمت بناء على تصرف قانونى ، هنا تقضى المادة ٨١٢ بأنه إذا كان من المستطاع ايجاد ممر

كاف فى أجزاء هذا العقار ، فلا تجوز المطالبة بحق المرور إلا فى هذه الأجزاء .

وهذا حكم معقول - كما تؤكد المذكرة الايضاحية - لأن العقار الذى يكون متصلاً اتصالاً كافياً بالطريق العام ، ثم يجزئه مالكه بتصرف برضاه ويكون من شأنه أن يحبس جزءاً منه عن الطريق العام ، فحق المرور لهذا الجزء يجب أن يتقرر على الأجزاء الأخرى ، كما كان الأمر قبل تجزئة العقار .

ولا ينطبق الحكم أى لا يتقرر المرور على الأجزاء الأخرى للعقار إذا لم يكن من المستطاع ايجاد ممر كاف فى هذه الأجزاء ، كأن يكون موقع العقار أساساً لا يسمح بتقرير الممر الكافى لاستغلال الأرض .

ولا ينطبق الحكم كذلك فى الحالة التى لا يكون فيها الانحباس المترتب على تجزئة الأرض راجعاً إلى تصرف قانونى للمالك ، بل يرجع لسبب آخر كنزع الجزء المجاور للطريق العام للمنفعة العامة أو اكتساب شخص ملكية هذا الجزء بالتقادم .

## المطلب الثانى

## أحكام تقرير حق المرور

### (أ) الأشخاص الذين لهم المطالبة بحق المرور :

المطالبة بحق المرور تكون لمالك الأرض المحبوسة ، ولكل من له حق عينى على هذه الأرض كصاحب حق الانتفاع أو الاستعمال أو الحكر .

وعلى النقيض من ذلك لا يمكن المطالبة بحق المرور من قبل أصحاب الحقوق الشخصية المرتبطة بالأرض المحبوسة ، مثال ذلك المستأجر أو المستعير أو المزارع ، لأن هذه الحقوق لا ترد على الأرض بل تتولد لأصحابها فى ذمة المالك ، ومن ثم ليس لأصحابها سوى مطالبة هذا الأخير بها .

### (ب) تعيين حق المرور :

الأصل أن يتم الاتفاق بين مالك الأرض المحبوسة والجار على تعيين الممر وتحدد نطاقه وأحكامه ، وفى حالة عدم الاتفاق تتولى المحكمة تعيين الحق ومضمونه .

ويتم تعيين الممر فى الأرض أو الأراضى المجاورة على نحو يصل الأرض المحبوسة إلى الطريق العام ، ويتقرر حق المرور بصرف النظر عن نوع الأرض التى يتقرر عليها ، فقد تكون أرضاً زراعية أو أرض فضاء أو أرض بناء ، وقد تكون حوشاً أو حديقة أو فناء محاطاً بسور ، ووجود السور لا يقف عقبة أمام حق المرور ، إذ يلتزم صاحبه بفتح منفذ للمرور فيه .

ويتقرر حق المرور على الأرض المجاورة أياً كان نظامها القانونى ، فقد تكون الأرض ملكاً خاصاً بأحد الأفراد ، أو من أراضى الوقف ، أو مملوكة للدولة ملكية خاصة أو عامة طالما لا يتعارض حق المرور مع الاستعمال العام الذى خصصت له الأرض أى مع المنفعة العامة .

ولا يستعمل حق المرور إلا فى الأرض التى يكون المرور فيها أخف ضرراً ، وفى موضوع منها يتحقق فيه ذلك ، يختار القاضى لحق المرور أرضاً مجاورة يكون المرور فيها أقل ضرراً من المرور فى الأراضى المجاورة الأخرى ، وفى موضع من هذه الأرض يتحقق فيه هذا الاعتبار كذلك ، وفى هذا تقييد عادل لحق المرور .

ففى حالة تعدد الأراضى الموصلة إلى الطريق العام يختار القاضى الأرض والموقع الذى يكون المرور فيه أخف ضرراً للطرفين : مالك الأرض المحبوسة ومالك الأرض التى يتقرر عليها حق المرور .

والأصل أن يكون الممر أخف ضرراً فى الأرض والموقع الأقرب إلى الطريق العام ، ولكن للقاضى أن يعدل عن ذلك ويرتب حق المرور على أرض أكثر بعداً عن الطريق العام ، وذلك لتفادى الضرر الذى يصيب مالك الأرض الأقرب بسبب المرور فيها ، كأن تكون تلك الأرض مغروسة بالأشجار والزهور .

« وبالعكس يحق للقاضي أن يتفادى الطريق الأقصر رعاية لمصلحة طالب الممر ، وذلك مثلاً إذا تبين له أن هذا الطريق شديد الانحدار ، أو أنه ليس من السعة بحيث يكفي لمواجهة استغلال العقار ، أو إذا كان منح الممر في العقار الأقرب شديد التكلفة نظراً لارتفاع قيمته ، وبالتالي فداحة التعويض الذي يتعين على طالب الممر أن يواجهه » .

« ولا يتطلب القانون طريقة معينة للمرور ، فلا يشترط أن يكون المرور بواسطة طريق على سطح الأرض كما هي الحالة الغالبة بل يصح أن يكون بواسطة نفق في باطن الأرض أو قنطرة تعبر مياهاً خاصة ، أو كوبري يعبر طريقاً أو وادياً منخفضاً » .

## (د) نطاق حق المرور :

يتقرر حق المرور لمالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام ، في الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف ، أي في حدود الاستعمال والاستغلال المعدة له هذه الأرض .

فنطاق حق المرور يتحدد بحاجة الأرض المحبوسة ، وتقدر تلك الحاجة بحسب نوع الاستغلال المعدة له ؛ فالأرض الفضاء تختلف عن الأرض المعدة للاستغلال الزراعي ، وتلك المعدة للاستغلال الصناعي ، فلا شك أن الاستغلال الصناعي يتطلب ممراً أكثر اتساعاً يتفق مع مرور العمال والآلات وعربات حمل البضائع والمنتجات بينما الاستغلال الزراعي يكتفي بالممر اللازم لمرور المزارعين والماشية والأدوات الزراعية .

« فإذا ما استقر موضع الممر ، لم يكن لصاحب الأرض المحبوسة إلا حق المرور فيه ليصل إلى الطريق العام ، ولا يعتبر الممر مملوكاً له ، بل يبقى مملوكاً لصاحبه ، فليس لصاحب الأرض المحبوسة أن يستعمله إلا في المرور بالكيفية التي تقررت ، فيمر هو وحده أو هو وآخرون ، وقد تمر فيه المواشي والدواب والعربات ، وقد لا يستعمل الحق إلا في أيام أو ساعات معينة ، كل هذا وفقاً لاحتياجات الأرض المحبوسة وبحسب ما يتقرر تبعاً لذلك » .

« وقد تتغير حاجات الأرض المحبوسة فتتسع ، وبعد أن كان الممر المعطى لها كافياً يصبح غير كافٍ ، وعندئذ يجب توسيع الممر بما يتناسب مع الحاجات المستجدة ، بل يقتضى الأمر استبدال ممر آخر بالممر القديم يكون مناسباً لما استجد من حاجات الأرض المحبوسة ، وذلك كله نظير تعويض جديد » .

### (د) أثر التقادم فى تعيين موضع الممر :

الأصل أن يتم تعيين الممر بالاتفاق أو بحكم المحكمة وفقاً للضوابط القانونية السابقة ، إلا أنه قد يحدث أحياناً مرور صاحب الأرض المحبوسة فى أرض الجار بطريقة معينة وفى موقع محدد ، ويستمر فى ذلك مدة خمس عشر سنة دون انقطاع ودون اعتراض من قبل الجار ، فى هذه الحالة يثبت حق المرور فى هذا الموضع بالتقادم .

والتقادم هنا ليس تقادماً مكسباً لأن حق المرور مقرر للأرض المحبوسة بقوة القانون ولا يسقط أو يكتسب بالتقادم بل يتوقف فى وجوده وزواله على انحباس الأرض من عدمه ، ويكون التقادم فى هذه الحالة تقادماً مسقطاً ، لأن حق الجار فى الاعتراض يكون قد سقط بمضى المدة ، حتى لو كان الممر الذى اختاره صاحب الأرض المحبوسة يزيد عن حاجتها أو ما أعدت له من استغلال أو لم يكن هذا الممر فى الموقع الأخف ضرراً لأرض الجار .

إلا أن ذلك لا يغير من طبيعة حق المرور ، فهو لا ينقلب إلى حق ارتفاق بالمعنى الدقيق ، بل يظل قيداً قانونياً على ملكية الجار ، ويترتب على هذا أنه يزول بزوال الانحباس الذى شرع من أجله .

ويمكن للمالك أن يكتسب حق ارتفاق بالمرور بالمعنى الدقيق فى حالة المرور فى أرض الجار - دون اعتراض منه - مدة خمسة عشر عاماً ، فهنا نكون بصدد تقادم مكسب ، ولكن ذلك قاصر على الفرض الذى لا يتوافر فيه حق المرور القانونى ، كأن تكون الأرض غير محبوسة عن الطريق العام ولكن صاحبها مر فى أرض الجار لأن المسافة إلى الطريق العام أقصر وأيسر .

وإذا كان حق الارتفاق بالمرور يسقط فى حالة عدم الاستعمال بمضى المدة ، فإن حق المرور القانونى لا يسقط بالتقادم إذ يستطيع صاحب الأرض المحبوسة أن يطالب بحق المرور فى أرض الجار ، ولو بعد خمس عشرة سنة من حبس الأرض ما دام الحبس لا يزال قائماً ، فالمطالبة بحق المرور القانونى لا تسقط بمضى المدة .

ومن جهة أخرى فإن هذا الحق لا يتقادم بعد تقريره بعدم الاستعمال مهما طالت المدة ، إلا أنه إذا تعين الممر ودفع مالك الأرض المحبوسة التعويض مقابل ذلك ، لكنه لم يمارس حقه فعلاً فى المرور من هذا الممر مدة خمس عشرة سنة ، سقط حقه بالتقادم فى المرور من الممر المعين فقط أى الذى كان قد كسبه ، وإذا أراد المرور بعد ذلك وكانت أرضه لا تزال محبوسة جاز له ذلك ولكن بموجب حق مرور جديد وفى مقابل تعويض جديد .

### (هـ) مقابل حق المرور (التعويض) :

يكون لمالك الأرض المحبوسة حق المرور فى الأراضى المجاورة فى نظير تعويض عادل ، فالقانون يقرر هذا الحق مقابل دفع تعويض لصاحب الأرض التى يتقرر فيها الممر .

ويكون التعويض فى مقابل الخسارة التى تصيب المالك بسبب المرور فى أرضه ، ويقدر بالاتفاق أو بحكم القاضى الذى يستعين فى هذا بخبير يعينه ، وقد ينتقل لمعاينة الأرض على الطبيعة وذلك بمناسبة تعيينه للممر .

والتعويض يكون فى مقابل المرور فقط ، ولا يدخل فى عناصره المنفعة التى تعود على الأرض المحبوسة نتيجة استفادتها بالمرور واتصالها بالطريق العام ، أو ثمن الأرض التى يمارس فيها المرور ، إذ هى تظل ملكاً لصاحبها ، ولا يترتب على دفع التعويض أن يصبح الممر ملكاً لصاحب الأرض المحبوسة .

ولا يشترط دفع التعويض مقدماً ، ويمكن أن يحدد فى صورة

مبلغ اجمالى يدفع مرة واحدة ، أو على أقساط تدفع فى أوقات معينة ، أو ايراداً مرتباً يدفع كل سنة .

وبتعيين حق المرور يثبت مبلغ التعويض ديناً فى ذمة المنتفع بهذا الحق ، وتسرى عليه الأحكام العامة فى الالتزام ، ويجوز للجار المطالبة بهذا الدين طبقاً للقواعد العامة ، وله كذلك أن يمنع صاحب الأرض المحبوسة من المرور إذا امتنع عن دفع التعويض المحدد والواجب الأداء وذلك تطبيقاً لقواعد الحق فى الحبس .

وإذا سكت الجار عن المطالبة بالتعويض مدة خمس عشرة سنة سقطت دعواه بالتقادم ، وتبدأ مدة التقادم فى السريان منذ وقت استحقاق التعويض ، ويستحق التعويض من وقت استعمال حق المرور .

وقد يلتزم صاحب الأرض المحبوسة بدفع تعويض جديد فى حالة توسيع الممر أو استبداله بممر آخر جديد على نحو يتناسب مع الحاجات المستجدة نتيجة تغيير استغلال الأرض وزيادة أعباء المرور على أرض الجار ، إذ ينبغى أن يتناسب التعويض مع الأضرار التى تصيب الجار بسبب المرور فى أرضه .

فالتعويض يكون مقابل المرور أى عن الأضرار التى تترتب فعلاً بسبب المرور فى الأرض ، لهذا فإنه إذا انفك الانحباس عن الأرض ، كأن يشق طريق عام بجوارها ، وزال تبعاً لذلك حق المرور فإن المالك يستطيع أن يسترد التعويض الذى دفعه فى مقابل هذا الحق ، ولكن بعد أن يستنزل منه جزءاً يتناسب مع الوقت الذى انتفع فيه بالممر .

# الفصل الثالث

# حماية العامل الزراعى

تبدو حماية العامل الزراعى من خلال استفادته بأحكام كل من قانون العمل وقانون التأمين الاجتماعى .

## المبحث الأول

## استفادة العامل الزراعى من أحكام قانون العمل

### (أ) استبعاد عمال الزراعة من نطاق قانون العمل :

تأخر ظهور قانون خاص ينظم علاقات العمل فى مصر ، وكانت تلك العلاقات تخضع للتنظيم العام بشأن ايجار الأشخاص الوارد فى التقنين المدنى الأهلى .

وعندما ظهر قانون العمل الأول (٤١ لسنة ١٩٤٤) لينظم عقد العمل الفردى ، استبعد من نطاق تطبيقه طوائف عديدة ، منها وأهمها عمال الزراعة ، وعلى هذا ظلت علاقات العمل فى مجال الزراعة خاضعة للقواعد العامة فى القانون المدنى (م٤٠١ : ٤٠٥ بخصوص إجارة الأشخاص) من القانون المدنى القديم ، (م٦٧٤ : ٦٩٨ بخصوص عقد العمل) من القانون المدنى الجديد .

وعلى هذا ظل عمال الزراعة محرومين من الحماية القانونية الخاصة التى قررها المشرع لطوائف عمال القطاع الخاص ، وظلوا ممنوعين من حق تكوين النقابات .

والسبب فى حرمان عمال الزراعة ، رغم كثرة عددهم وسوء أحوالهم ، من الاستفادة بمزايا قانون العمل أن المشرع (البرلمان فى ذلك الوقت) كان مجموعة من الاقطاعيين الذين يملكون زراعات

واسعة ، ولم يكن يهمهم عمال الزراعة ، واقتصرت إنسانيتهم على عمال الصناعة .

وقد حاولت لجنة الشئون الاجتماعية والعمل أنذاك ادخال العمال الذين يقومون بادارة الآلات الميكانيكية الزراعية ، وكذلك المستخدمون الذين يقومون بالأعمال الكتابية والادارية المتعلقة بالزراعة ضمن العمال الذين ينطبق عليهم هذا القانون ، نظراً لأن عمال الزراعة الذين يديرون الآلات الزراعية هم فى الواقع من عمال الصناعة ، وليس من الانصاف حرمانهم من الحقوق التى يتمتع بها أقرانهم الذين يشتغلون فى ورشة أو فى مصنع لمجرد انهم يعملون فى مزرعة ، ولأن الأشخاص الذين يقومون بأعمال كتابية يؤدون نفس الأعمال التى يؤديها مستخدموا المحال التجارية .

إلا أن مجلس النواب والشيوخ قد قررا استبعاد كل عمال الزراعة من مجال تطبيق قانون العمل استناداً إلى « أن تطبيق هذا القانون عليهم يكسبهم التمتع بمزاياه ، من حيث تحديد ساعات العمل ومواعيده وتعيين أجازات وراحات أسبوعية وسنوية وغير ذلك مما لا يتفق وطبيعة العمل الزراعى ، حيث أن للزراعة مقتضياتها ومواسمها » .

## (ب) استفادة عمال الزراعة من أحكام قانون العمل :

صدر المرسوم بقانون رقم ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ ليضع حكماً عاماً مقتضاه سريان أحكامه على العقد الذى يتعهد بمقتضاه عامل بأن يشتغل تحت ادارة صاحب العمل أو اشرافه فى مقابل أجر .

فقد اتسم هذا القانون بمبدأ التسوية والشمول لجميع العمال ، أياً كانت القطاعات التى يعملون بها ، بما فى ذلك عمال الزراعة ولم يستبعد من الخضوع لأحكامه هؤلاء العمال كما فعل من قبل القانون ٤١ لسنة ١٩٤٤ ، وبهذا تم الغاء الاستثناء الذى كان قائماً فى ظله بشأن عمال الزراعة .

وبذلك تمت تسوية عمال الزراعة بباقى العمال ، واصبحوا

خاضعين فى عقود عملهم لقانون العمل ، حيث يتمتعون بمزاياه وضماناته ويبسط عليهم حماية كبيرة وفعالة .

وجاء تقنين العمل رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ مؤكداً نفس المعنى ومن بعده قانون العمل ١٣٧ لسنة ١٩٨١ .

وقد أجاز المشرع كذلك لعمال الزراعة حق انشاء نقابات عمالية للدفاع عن مصالحهم وحمايتها ، وقد تمثل ذلك فى القانون ٣١٩ لسنة ١٩٥٢ فى شأن نقابات العمال .

وقانون الاصلاح الزراعى الأول رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ومن بعد ذلك القانون ٩١ لسنة ١٩٥٩ وقانون النقابات العمالية رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٦ .

وعلى هذا فإن عمال الزراعة - كغيرهم من العمال - يخضعون للنظام القانونى لعلاقات العمل فى القطاع الخاص بصفة عامة ، أى لقواعد قانون العمل بصفة خاصة ، وللقواعد العامة فى القانون المدنى فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى قانون العمل وبما لا يتعارض مع أحكامه .

### (جـ) استبعاد الأحداث والنساء :

وضع قانون العمل تنظيماً خاصاً بتشغيل الأحداث ، وآخر يتعلق بتشغيل النساء ، إلا أنه استثنى من الخضوع لأحكام هذين التنظيمين الأحداث والنساء العاملين فى الفلاحة البحتة (م١٤٩ ، ١٥٩ من القانون ١٣٧ لسنة ١٩٨١) .

اى أن الأحداث والنساء القائمون بأعمال الفلاحة البحتة لا يخضعون للتنظيم الخاص بهم فى قانون العمل ، ويفهم ذلك من أن الأحداث والنساء يخضعون لأحكام هذا التنظيم إذا كانوا يعملون فى النشاط الزراعى فى غير مجال أعمال الفلاحة البحتة ويجدر الاشارة ايضاً إلى ان استبعاد الأحداث والنساء قاصر على عدم الخضوع للتنظيم الخاص بهم ، إلا أنهم يظلون خاضعين لبقية القواعد العامة فى قانون العمل .

وتكمن الحكمة من الاستثناء فيما تتميز به أعمال الفلاحة البحتة من طابع عائلى على نحو يبرر استبعاد العاملين فيها من الأحداث والنساء من التنظيم القانونى العام الوارد بقانون العمل ، ولكنها فى حاجة إلى تنظيم خاص يتوائم مع طبيعتها وظروف العاملين فيها .

والمقصود بأعمال الفلاحة البحتة تلك المتصلة مباشرة بزراعة الأرض ويستعين فيها الفلاح بغيره لمعاونته فيها ، مثل حرث الأرض وتسويتها واعدادها بالمحراث والآلات البسيطة والقاء البذور وتنقيتها وتنظيفها ، وتطهير الشتلات واستخلاص الديدان من الزرع ، والحصاد والنقل من الحقول ، فأعمال الفلاحة تتلخص فى عمليات اعداد الأرض وزراعتها بالمحصول وحصاده .

أما أعمال الزراعة فهى أوسع نطاقاً ، إذ تضم إلى جانب ما سبق الأعمال الميكانيكية سواء لاعداد الأرض أو ريها أو جنى المحصول وأعمال الخفر والمراقبة كالناظر والخولى والكتبة ، وكذلك الأعمال الصناعية المرتبطة بالزراعة كصناعة المنتجات الزراعية والصناعات الريفية ، البيئية ، كصناعات الخوص والألياف والنخيل وقش الأرز ، فالعاملون من النساء والأحداث فى هذه الأعمال يخضعون للتنظيم الوارد بقانون العمل ولا يندرجون تحت الاستثناء المشار إليه .

ويجدر الاشارة إلى أن الحدث هو القاصر الذى يتراوح سنه ما بين اثنى عشرة سنة وسبعة عشرة سنة لأنه يُحظر تشغيل أو تدريب الصبية قبل بلوغهم اثنتى عشرة سنة كاملة ، وإذا بلغ الصبى سن سبعة عشر سنة يكون قد وصل إلى درجة النمو يصبح معها فى غنى عن الحماية الخاصة بالأحداث ، وتتلخص تلك الحماية فى قصر يوم العمل لهم على ست ساعات وتحريم تشغيلهم ليلاً ، وعدم جواز عملهم ساعات اضافية أو فى العطلات الرسمية .

وبالنسبة للنساء يحرم تشغيلهم ليلاً أو تشغيلهم فى الأعمال الشاقة والضارة بهم صحياً أو اخلاقياً ، ويجب منحهن فترات لرضاعة الأطفال ، مع امكان وقف العقد للولادة ورعاية الطفل .

### (د) الحد الأدنى لأجر العامل الزراعى :

مر تحديد الحد الأدنى لأجر العامل الزراعى بعدة مراحل نتعقبها فيما يلى :

*أولاً : ما قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى :*

تأثرا بالمذهب الفردى ، ترك المشرع تنظيم علاقة العمل لارادة الأطراف ولم يكن هناك تدخلاً بهدف وضع ضمانات للعمال أو تحديد حداً أدنى لما يتقاضونه من أجور .

إلا أن التدخل التشريعى فى علاقات العمل لصالح العمال بدأ مع أوائل القرن العشرين ، عقب الظلم المتزايد الذى عانى منه العمال فى أعقاب الثورة الصناعية ، وتأثراً بمذاهب الاقتصاد الموجه والفكر الاجتماعى والنزعات الاشتراكية ، وما صاحب ذلك من اشتداد ساعد النقابات العمالية فى الدول الأوربية .

تأخر تدخل المشرع فى مصر فى هذا المجال ، فبدأ بالأمر العسكرى رقم ٣٥٨ لسنة ١٩٤٢ ليضع حداً ادنى للأجور إلا ان التحديد كان قاصراً على عمال المحال الصناعية والتجارية .

« وظل عمال الزراعة محرومين من مثل هذه الحماية رغم أنهم أشد العمال بؤساً وشقاء وأحوجهم بالتالى إلى توفير حد أدنى معقول لأجورهم يضمن لهم معيشة انسانية معقولة ، وقد شجع على ترك العمال الزراعيين محرومين من مثل هذه الحماية معارضة كبار الملاك – ونفوذهم غالب وقتئذ فى الحكومات والمجالس النيابية – لتدخل المشرع فى تحديد أجور هؤلاء العمال ، فضلاً عن ان طبيعة العمل الزراعى تترك عمال الزراعة مبعثرين دون تجمع فى مكان واحد أو إماكن رئيسية للعمل ، مما يضعفهم ويحول بينهم وبين حركة موحدة تدافع عن مصالحهم وتكون ندا لأصحاب الأراضى وقوة يخشونها ويحسبون حسابها » .

عقب انتشار وباء الملاريا فى صعيد مصر بين عمال الزراعة خاصة ، نتيجة سوء التغذية ونقص مقومات الحياة الانسانية ، تدخل

المشرع بالأمر العسكرى رقم ٤٦٨ لسنة ١٩٤٤ واضعاً حداً أدنى لأجر العامل الزراعى ، ولكن التحديد كان قاصراً على مديريتىّ قنا وأسوان الأكثر اصابة بالوباء .

وتمثل التحديد فى عشرة قروش فى اليوم للعامل البالغ ثمانية عشر عاماً ، وإن قل سنه عن ذلك ، يجوز خفض أجره اليومى بمقدار نصف قرش عن كل سنة أو كسور السنة تنقصه لبلوغ هذه السن ، بحيث لا يقل أجره فى أية حال عن خمسة قروش فى اليوم .

وألزم المشرع كذلك كل حائز أرض زراعية تزيد مساحتها على مائتىّ فدان فى نفس المديريتين أن يقدم وجبة غذاء واحدة لعماله فى كل يوم من أيام العمل ، وكان هذا الالتزام مفروضاً أيضاً لصالح العملة فى الصناعة والتجارة .

ويصدر قرار من وزير الشئون الاجتماعية بالاتفاق مع وزير الصحة بتعيين أصناف الطعام وكمية ما يقدم منها للشخص الواحد وتكاليف الوجبة الواحدة على الا يتجاوز ثلاثين مليماً ، ويتحمل العامل نصف تكاليف الطعام الذى يقدم له بشرط ألا يزيد ما يدفعه عن الوجبة الواحدة على خمسة عشرة مليماً ، ويلتزم صاحب العمل بباقى النفقات وله أن يقتطع من أجر العامل ما يوازى نصيبه فى التكاليف .

### *ثانياً : صدور قانون الاصلاح الزراعى :*

عندما صدر قانون الاصلاح الزراعى وضع حداً أدنى لأجر العامل الزراعى فى جميع اقليم الدولة ، إلا أن المشرع لم يتولى وضع الأجر مباشرة ، بل عهد بهذه المهمة إلى لجنة مختلطة تضم ثلاثة يمثلون ملاك الأراضى الزراعية ومستأجريها ، وثلاثة يمثلون العمال يختارهم وزير الزراعة ويرأسها أحد كبار موظفى الزراعة ، وتقوم اللجنة بتعيين أجر العامل الزراعى فى المناطق كل عام ، ولا يكون قرارها نافذاً إلا بعد تصديق وزير الزراعة (م٣٨) .

وتطبيقاً لذلك النص قامت اللجنة المختلطة بتعيين حد أدنى للأجر

اليومى للعامل الزراعى فى كافة أنحاء البلاد بمبلغ ١٨٠ مليم للرجال، و١٠٠ مليماً للأولاد والنساء أو البنات وذلك لمن جرى العرف الزراعى على استخدامهم باليومية ، وعلى أن تكون هذه الفئات هى الحد الأدنى للأجور التى يحصل عليها العمال فعلاً بدون مساس بها للوفاء بالعمولة التى يتقاضاها المقاولون لتوريد الأنفار فى بعض المناطق ، على أن تكون ساعات العمل ثمانية فى اليوم .

يلاحظ على هذا التحديد :

– انه قاصر على عمال المياومة ولا ينطبق على عمال الزراعة بالمشاهرة أو الذين يعملون لدى رب عمل واحد على سبيل الاستمرار .

– يستبعد من هذا التحديد عمال المياومة الذين يكلفون بمقتضى قوانين خاصة بالقيام بأعمال للمصلحة العامة ، إذ تحدد السلطات المختصة بتكليفهم الأجر الذى يتقاضونه ، مثال ذلك تحديد وزير الرى لأجور العاملين فى عمليات تحسين وصيانة الرى والصرف .

– انه يشمل كل أنحاء القطر ، بينما كان من المتوقع ، طبقاً لروح نص القانون ، التباين فى تحديد الأجر باختلاف المناطق ونوع العمل حسبما يقتضيه من مجهود وما يتطلبه من مهارة .

– فرق بين أجور الرجال من جهة وأجور النساء والأولاد من جهة أخرى ، وحدد يوم العمل بثمان ساعات ، ولا تخصم من الأجر العمولة التى يتقاضاها مقاولوا الأنفار ، وذلك بقصد تحميل هذه العمولة على صاحب العمل وحده .

ورغم أن المادة ٣٨ من قانون الاصلاح الزراعى تنص على أن تقوم اللجنة المختلطة بتعيين أجر العامل الزراعى كل عام ، إلا أن هذا التحديد لم يتم سوى مرة واحدة فى عام ١٩٥٢ ، لذا ثار التساؤل حول مدى استمرار العمل بقرار وزير الزراعة المتضمن تحدد الأجر على النحو السابق .

ذهب رأى إلى أن التحديد بطبيعته مؤقت ، وينقضى بانقضاء السنة التى حدد لها ، ويتعين أن يصدر قرار جديد بالتحديد فى السنة

التالية ، ونظراً لعدم صدور مثل هذا القرار ، فإن الحال يكون قد عاد إلى ما كان عليه قبل نفاذ قانون الاصلاح الزراعى ، وهو عدم وجود حد أدنى لأجر العامل الزراعى .

ولكن الرأى الراجح رفض التمسك بظاهر النص واعتبر أن القرار الصادر بتحديد أجر العامل الزراعى فى عام ١٩٥٢ يتجدد سنوياً تجديداً ضمنياً بالسكوت عن تعديله أو استبداله ، وسكوت المشرع يعنى أنه لم تجد ظروف تستدعى مثل هذا التعديل .

ولعل السبب فى ذلك تغير الواقع الاجتماعى فى الريف ، فقد ارتفعت أجور العمال تلقائياً بسبب قلتهم الناجمة عن تحول الكثير منهم إلى ملاك ومستأجرين ومزارعين وعمال فى المجال الصناعى هذا بالاضافة إلى انتشار التعليم وزيادة الوعى السياسى عقب قوانين الاصلاح الزراعى التى ترتب عليها تغير طبيعة العلاقة بين الملاك والمزارعين .

### *ثالثاً : التحديد العام لأجور جميع فئات العمال :*

صدر القانون ٦٤ لسنة ١٩٧٤ ليضع حداً أدنى لأجور العمال الخاضعين لأحكام قانون العمل ، ويسرى هذا التحديد على جميع عمال القطاع الخاص ، أياً كان نوع النشاط الذى يعمل فيه ، بما فى ذلك بالطبع عمال الزراعة .

ويترتب على نفاذ هذا القانون الغاء كل ما كان مقرراً قبل ذلك من تحديد للأجور ، بما فى ذلك التحديد الخاص بقانون الاصلاح الزراعى ، وتوحيد الحد الأدنى للأجر فى قانون العمل .

وحدد القانون الحد الأدنى لأجر العامل الخاضع لقانون العمل ، البالغ ثمانى عشرة سنة بأربعين قرشاً فى اليوم ، فإن قلت سنة عن ذلك ، جاز أن يقل الأجر قرشين فى اليوم عن كل سنة بحيث لا يقل أجره بأى حال عن ثلاثين قرشاً فى اليوم ، وتكون العطلة الأسبوعية مدفوعة الأجر .

ورغم تدخل المشرع بعد ذلك فى عدة مناسبات لفرض علاوات

مختلفة ، فإن التحديد السابق أصبح دون المستوى العادل لاشباع حاجات الانسان الأساسية على ضوء ارتفاع مستوى المعيشة وزيادة معدلات التضخم بصفة مستمرة .

لهذا تدخل المشرع مرة أخرى بالقانون ١٢٥ لسنة ١٩٨٠ لرفع الحد الأدنى للأجر للعاملين بالقطاع الخاص الخاضعين لقانون العمل ، فأصبح هذا الحد عشرين جنيهاً فى الشهر للعامل البالغ سن الثامنة عشرة سنة ، ويقل لمن لم يبلغها ، مائة وخمسين عن كل سنة تنقصه عنها ، بحيث لا يقل أجره بأى حال عن خمسة عشر جنيهاً فى الشهر مهما كانت سنه .

وتدخل المشرع بعد ذلك بالقانون ١١٩ لسنة ١٩٨١ ليرفع الحد الأدنى للأجر ، الذى يتقاضاه العامل الخاضع لقانون العمل والذى يكون سنه فى ذلك التاريخ ثمانى عشرة سنة إلى خمسة وعشرين جنيهاً شهرياً ، سواء تقاضى أجره مشاهرة أو مياومة ، فإذا كانت سنه تقل عن ذلك جاز أن يقل هذا الأجر مائة وخمسين قرشاً عن كل سنة بحيث لا يقل أجره بأى حال عن تسعة عشر جنيهاً شهرياً .

وكنا نود الا يلجأ المشرع إلى تحديد الحد الأدنى للأجور بطريقة جامدة من خلال القانون ، فالأجر يخضع للمتغيرات الاقتصادية ومعدلات التضخم السريعة التطور والتى يعجز عن تفهمها وملاحقتها اى نص قانونى مهما كانت سرعة تدخل المشرع .

والأسلم هو اتباع الأسلوب الأكثر مرونة من خلال وضع المبدأ القانونى والاحالة فى تطبيق ذلك المبدأ إلى لجنة مختصة تضم عناصر من ذوى الشأن ، وتستطيع بامكانياتها دراسة الوضع الاقتصادى بصفة مستمرة أو تعديل الأجور تبعاً لتغير الظروف بالسرعة المطلوبة فى هذا الصدد .

### (هـ) مكافأة نهاية الخدمة بالنسبة لبعض عمال الزراعة :

ترتب على وضع حد اقصى لملكية الأراضى الزراعية ، أن استغنى أصحاب الملكيات الكبيرة عن الكثير من العاملين لديهم .

لهذا تدخل المشرع لحماية تلك الفئة من العمال بالقانون ١٤٤ لسنة ١٩٥٣ ، وقضى بأن تستحق مكافأة عن مدة العمل لموظفى وعمال الدوائر والتفاتيش الزراعية المعينين بالماهية الشهرية ، أو الذين يفصلون بسبب الاستيلاء على الأراضى الزراعية التى كانوا يعملون بها تنفيذاً لقانون الاصلاح الزراعى ، ويكون الحد الأدنى لهذه المكافأة مرتب شهرين عن كل سنة بحيث لا تزيد على مرتب سنتين وتحتسب المكافأة على أساس آخر مرتب شهرى .

هدف المشرع من وراء النص توفير حماية خاصة لتلك الفئة من العمال ، فوضع قواعد خاصة بمكافأة نهاية خدمتهم تفوق تلك الواردة فى قانون العمل الموحد انذاك ، وذلك لأن النص وضع لها حداً أدنى لا يقل عن مرتب شهرين عن كل سنة .

ولا يستفيد من تلك القواعد الخاصة سوى العمال الذين فصلوا بسبب تطبيق الحد الأقصى للملكية وليس لسبب آخر ، ويجب أن يكون العامل من المعينين بالماهية الشهرية وليس بالمياومة ، ويلزم أخيراً أن يكون قد مضى على خدمته سنة على الأقل لدى رب العمل .

# المبحث الثانى

## استفادة العامل الزراعى من قانون التأمين الاجتماعى

### (أ) تمهيد :

نص الدستور على أن تكفل الدولة خدمات التأمين الاجتماعى والصحى ، ومعاشات العجز عن العمل والبطالة والشيخوخة للمواطنين جميعاً وفقاً للقانون (م١٧) .

وتمشياً مع ذلك صدرت عدة قوانين لتوفير التأمين الاجتماعى لكافة طبقات الشعب ، وأصبحت هناك عدة أنواع من التأمينات الاجتماعية فى مصر .

فهناك التأمين الاجتماعى الخاص بالعاملين ، ويغطى العاملين فى القطاع الحكومى وغير الحكومى ، سواء أكانوا خاضعين لقانون العمل (القطاع الخاص) أو من موظفى الدولة والقطاع العام والتعاونى ، وهو يشمل التأمين من الشيخوخة والعجز والوفاة وإصابات العمل والمرض والبطالة هذا بالاضافة إلى تأمين الرعاية الاجتماعية لأصحاب المعاشات .

وهناك التأمين الاجتماعى على أصحاب الأعمال ومن فى حكمهم ، والتأمين الاجتماعى الخاص بالمصريين العاملين فى الخارج ، والتأمين الاجتماعى الشامل الذى يغطى فئات قوى الشعب التى لم تشملها قوانين التأمين الاجتماعى الأخرى ، هذا بالاضافة إلى وجود التأمين الاجتماعى الخاص بالقوات المسلحة .

ونبحث الآن مدى استفادة العامل الزراعى والفلاح عموماً من التأمين الاجتماعى ، ونوع التأمين الذى يخضع له ، مع الاحالة فيما يتعلق بمضمون هذه التأمينات إلى قانون التأمين الاجتماعى ومؤلفاته المتخصصة .

## (ب) العامل الزراعى والتأمين الاجتماعى الخاص بالعاملين :

كان العاملون فى الزراعة (القطاع الخاص) لا يستفيدون من التأمينات الاجتماعية ، فقد نصت المادة الثانية من قانون التأمينات الاجتماعية ٦٣ لسنة ١٩٦٤ على عدم سريان أحكامه على العاملين فى الزراعة إلا فيما يرد به نص خاص .

وأكدت ذلك محكمة النقض باعطائها تعبير « عمال الزراعة » مفهوماً عاماً ليشمل كل القائمين بعمل زراعى ، سواء كان من أعمال الفلاحة البحتة أو بغيرها من الأعمال كالخفارة والنظارة والأعمال الكتابية .

إلا أنه على سبيل الاستثناء نصت المادة ١٩ من القانون المذكور على سريان تأمين اصابات العمل على عمال الزراعة المشتغلين بالآلات

الميكانيكية أو المعرضين لأحد أمراض المهنة المبينة بالقانون .

صدر القرار الجمهورى رقم ٧٩٤ لسنة ١٩٧٣ لينص على سريان أحكام تأمين اصابات العمل وتأمين الشيخوخة والعجز والوفاة على العاملين فى الزراعة الذين لا تقل مدة عمالتهم عن ستة أشهر ، وعلى هذا فإن عمال الزراعة الدائمين أصبحوا خاضعين للتأمينات الاجتماعية الواردة بالقانون ٦٣ لسنة ١٩٦٤ .

وعدما صدر القانون الحالى ٧٩ لسنة ١٩٧٥ (المعدل بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٧٧ والقانون ٤٧ لسنة ١٩٨٤) لم يخصص لعمال الزراعة حكماً خاصاً ، ومن ثم فإنهم يخضعون للقواعد العامة .

ومقتضى هذه القواعد سريان قانون التأمين الاجتماعى الخاص بالعاملين على العاملين الخاضعين لأحكام قانون العمل ، بشرط أن يكون سن العامل ١٨ سنة فأكثر ، وأن تكون علاقة العامل التى تربطة برب العمل منتظمة ، وتعتبر علاقة العمل منتظمة إذا كان العمل الذى يزاوله العامل يدخل بطبيعته فيما يزاوله صاحب العمل من نشاط أو كان يستغرق ستة أشهر على الأقل .

وعلى هذا فإذا توافر فى عمال الزراعة شرطا السن والصفة المنتظمة لعلاقة العمل استفادوا من التأمين باعتبارهم عمالاً خاضعين لقانون العمل .

### (جـ) مدى تطبيق التأمين الاجتماعى الخاص بأصحاب الأعمال والتأمين الاجتماعى الشامل فى المجال الزراعى :

فيما يتعلق بالنشاط الزراعى يدخل ضمن الفئات التى تستفيد من التأمين الاجتماعى الخاص بأصحاب الأعمال :

١ - كل من يمارس نشاطاً زراعياً أو من يزاول الزراعة لحساب نفسه .

٢- مالك الأرض الزراعية التى تبلغ مساحتها عشرة أفدنة فأكثر.

٣- حائز الأرض الزراعية التى تبلغ مساحتها عشرة أفدنة فأكثر سواء كانوا ملاكاً أو مستأجرين بالأجرة أو المزارعة أو هما معاً .

وفيما يتعلق بالتأمين الاجتماعى الشامل ، القاعدة أنه يشمل كل من لم يشمله أى نوع آخر من أنواع التأمين الاجتماعى وهم :

١- العاملون المؤقتون فى الزراعة سواء فى الحقول والحدائق والبساتين أو فى مشروعات تربية الماشية والطيور والمناحل أو فى أراضى الاستصلاح ، ومن هؤلاء عمال التراحيل .

٢- حائزوا الأرض الزراعية الذين تقل مساحة حيازتهم عن عشرة أفدنة سواء كانوا ملاكاً أو مستأجرين أو مزارعين .

٣- ملاك الأرض الزراعية (غير الحائزين لها ممن تقل ملكيتهم عن عشرة أفدنة ) .

الجهات أو الأراضى من هذه النسب ، كما يجوز تعديلها لاعتبارات فنية أو اقتصادية أو تموينية .

وهذا ما يسمى بتنظيم الدروات الزراعية على مستوى القرية أو على مستوى آخر ، ويشمل أيضاً تحديد مواعيد زراعة الحاصلات ومواعيد حصادها أو جنيها وازالة متخلفاتها من الحقل (١) .

وتقسيم الأرض بالشكل الذى يمكن معه تكوين وحدات استغلالية كبيرة فى دورات منتظمة هو ما يسمى بنظام التجميع الزراعى . ويقصد به تفادى مساوئ تفتت الملكية الزراعية المتمثلة فى هبوط الانتاج تبعاً لعدم امكان استغلالها بالوسائل والطرق العلمية الحديثة ، وبسبب تجاور وتعاقب محاصيل غير متجانسة من الناحية الزراعية .

إلا ان هذا النظام يرتب فى بعض الأحيان نتائج غير منطقية يحسن تلافيها : فالفلاح الذى لا يمتلك سوى قطعة صغيرة من الأرض ويلتزم بزراعتها قطناً نظراً لتواجدها فى حوض القطن الذى تحدده الدورة الزراعية يكون فى حاجة ماسة الى زراعة المحاصيل اللازمة لغذاء أسرته وماشيته .

يفرّق نظام الدورة الزراعية بين نوعين من المحاصيل : الأول لا يخضع لنظام الدورة ويكون التجميع فيه اختيارياً ويتم طبقاً لظروف كل منطقة وفى أية مساحة ممكنة ، الثانى ويلتزم بنظام الدورة ، وتقسّم هذه المحاصيل الى حاصلات شتوية كالقمح والفول والكتان والبصل والعدس ، وحاصلات صيفية مستديمة كالقطن والقصب ، وحاصلات صيفية ونيلية كالذرة والأرز والسمسم ، والخضر المستهدفة أى المحددة (٢) .

---

(١) المواد من ١ : ٤ قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ والمعدّل بالقانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ والقانون ٢ لسنة ١٩٨٥ .

(٢) القرار الوزارى رقم ٣٤ لسنة ١٩٦٨ المعدّل بالقرار ٢٧ لسنة ١٩٦٩ والقرار ١٦ لسنة ١٩٧٤ .

## المنازعة فى تنظيم الدورة وجزاء مخالفتها :

تشكّل لجنة فى كل قرية برئاسة المشرف الزراعى للجمعية التعاوية وتقوم باعداد الكشوف والكروكيات والخرائط المعتمدة لزراعة المحاصيل وتعرض بمقر الجمعية فور اعتمادها ، ولكل ذى شأن حق الطعن فى صحة البيانات المثبتة فيها ، ويقدم الطعن الى رئيس لجنة القطن بالمركز . تبت اللجنة فى الطعن فى ميعاد لا يتجاوز خمسة أيام من تاريخ تقديمه وتبلغ النتيجة الى مدير الزراعة المختص فى اليوم التالى ، ولمدير الزراعة أن يعتمد قرار اللجنة أو يعدّله خلال ثلاثة ايام من تاريخ وصوله اليه (١) .

وتقوم جريمة مخالفة الدورة الزراعية فى حالة زراعة محصول فى غير المساحة المعتمدة أو فى غيرمواعيده أو فى مكان يحظر زراعته فيها . ويتم تحرير محضر بذلك .

ولصاحب الشأن أن يطلب اثبات وجه المنازعة فى المحضر ، أو أن يقدم تظلمه مكتوباً الى مفتش الزراعة بالمركز أو مدير الزراعة بالمحافظة ، وذلك خلال سبعة أيام من تاريخ تحرير المحضر أو خلال عشرة أيام من تاريخ اعلانه بخطاب مسجل ، وإلا سقط حقه فى المنازعة .

وعقوبة المخالفة هى الغرامة التى لا تقل عن عشرين جنيهاً ولا تزيد عن خمسين جنيهاً عن الفدان أو كسور الفدان . ولوزير الزراعة قبل الحكم فى الدعوى ازالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف(٢) .

ومخالفة الدورة الزراعية بالنسبة للمستأجر يعتبر من قبيل الاخلال بالالتزامات الجوهرية التى يفرضها القانون ، لأن تنظيم الدورة يتعلق بمجموع الانتاج الزراعى القومى ، والخروج عليها من شأنه المساس بالانتاج القومى للبلاد .

---

(١) نفس الموضع .

(٢) المواد ٦ ، ١٠١ من القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، نقض ١٢/١/١٩٦٨ س١٩ ص٦٨ ، ٥/١/١٩٦٨ س١٩ ص٦١.

# المطلب الثاني

## التنظيم النوعى للمحاصيل الزراعية

يتمثل التنظيم النوعى فى الاهتمام بتقاوى الحاصلات الزراعية وحظر زراعة نوعيات معينة منها .

### (أ) انتاج التقاوى :

يقصد بكلمة التقاوى اى جزء من اجزاء النبات يستعمل فى تكاثر الحاصلات الزراعية بكافة أنواعها . وتشكل فى وزارة الزراعة لجنة تقاوى الحاصلات الزراعية تختص باقتراح سياسة انتاج التقاوى وتحديد مواصفاتها .

لا يجوز بغير ترخيص من وزارة الزراعة انتاج تقاوى من إحدى درجات الاكثار الآتية : تقاوى الأساس ، التقاوى المسجلة ، والتقاوى المعتمدة ، ويصدر وزير الزراعة بعد أخذ رأى لجنة التقاوى قرارا بتحديد مواصفات تقاوى كل درجات الاكثار وطرق انتاجها ، وعلى من رخص له فى الانتاج اتباع هذه الطرق .

يجوز لوزير الزراعة أن يصدر قرارات سنوية بتخصيص مناطق تركيز معينة لتعميم التقاوى المعتمدة لأصناف الحاصلات الزراعية التى يحددها فى قراره .

على كل متعاقد مع الوزارة على انتاج تقاوى إحدى درجات الاكثار او غيرها أن يزرع التقاوى التى يتسلمها من الوزارة فى أرضه المبيّنة فى العقد ( ولا يجوز الزراعة فى مناطق التركيز إلا عن الصنف المصرّح به ) . وعلى الزارع أن يحافظ على نقاوة التقاوى وألا يخلطها بغيرها فى أى مرحلة من المراحل ، وأن يسلم من محصولها الكمية التى تحددها له الوزارة .

وفى حالة المخالفة تكون العقوبة بالغرامة التى لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد عن عشرين جنيهاً عن الفدان أو كسور الفدان .

والغرامة البالغة خمسة جنيهات عن كل أردب أو كسوره من التقاوى التى تسلها من وزارة الزراعة ، هذا بالاضافة الى مصادرة التقاوى موضوع المخالفة(١) .

### (ب) فحص وتنظيف التقاوى :

لا يجوز بيع التقاوى وعرضها للبيع أو تداولها إلا بعد فحصها وتقرير صلاحيتها بواسطة وزارة الزراعة وبشرط أن تكون مصحوبة ببطاقات تتضمن البيانات التى يقررها الوزير .

إذا تقرر نهائياً عدم صلاحية التقاوى للزراعة أو انقضت المدة المحددة لصلاحيتها للزراعة امتنع بيعها أو عرضها للبيع أو تداولها للتقاوى .

ويجوز لصاحب الشأن فى حالة تقرير عدم صلاحية التقاوى للزراعة أن يطلب خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اخطاره بذلك الاحتكام الى لجنة تشكل من موظف فنى يعينه وزير الزراعة ومن خبيرين يختار أحدهما صاحب الشأن ويختار الآخر بالقرعة من الجدول الذى يضعه الوزير .

وجزاء مخالفة الأحكام السابقة الغرامة التى لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد عن خمسين جنيهاً ، ومصادرة التقاوى موضوع المخالفة (٢) .

– يجوز انشاء محطات غربلة تقاوى الحاصلات الزراعية ولكن بعد الحصول على ترخيص من وزارة الزراعة يلتزم فيه المرخص له بالشروط المحددة بنوع التقاوى وطريقة الغربلة والتعبئة . ولمأمورى الضبط القضائى حق فى دخول هذه المحطات والتفتيش عليها وأخذ عينات بدون مقابل من البذور الموجودة لفحصها .

وتكون عقوبة المخالفة الغرامة التى لا تقل عن خمسة جنيهات ولا

---

(١) المواد من ١٦ : ٢٦ ، ١٠٤ من القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ .

(٢) المواد من ٤٨ : ٥٢ ، ٩٩ من نفس القانون .

تزيد على ثلاثين جنيهاً ومصادرة التقاوى موضوع المخالفة (1).

**(ج) تداول واستيراد وتصدير التقاوى :**

- يكون الاتجارفى تقاوى الحاصلات الزراعية بترخيص من وزارة الزراعة طبقاً للمواصفات والشروط التى تحددها . ولا يسرى هذا الحكم على مالك الأرض الزراعية أو حائزها إذا قام بتوزيع التقاوى على مستأجرى الأرض أو باعها اليهم .

لمأمورى الضبط القضائى أن يأخذوا عينات بغير مقابل من المحلات والأماكن التى تودع فيها التقاوى ، ولهم عند الاشتباه ضبط التقاوى والتحفظ عليها وختمها (2).

لا يجوز استيراد وتصدير التقاوى بغير ترخيص من وزارة الزراعة بعد موافقة لجنة تقاوى الحاصلات الزراعية وذلك مع عدم الاخلال بأحكام الحجر الزراعى .

وعقوبة المخالفة فى الحالات السابقة هى الغرامة التى لا تقل عن عشرين جنيهاً ولا تزيد عن خمسين جنيهاً ومصادرة التقاوى والحكم باغلاق المحل(3) .

**(د) الزراعات الممنوعة :**

-حظر القانون زراعة بعض النباتات لاعتبارات تتعلق بالصالح العام من الناحية الاجتماعية والاقتصادية .

وذلك كحظر زراعة الدخان والتنباك فى جميع أنحاء الجمهورية ، ويعاقب المخالف بغرامة قدرها مائتا جنيه عن كل فدان أو جزء من الفدان ، هذا بالاضافة الى مصادرة النباتات(4).

ويحظر كذلك زراعة الخشخاش وهو الأفيون الخام ( أبو النوم) .

---

(1) المواد ٣٠ ، ٣٢ ، ١٠٠ من نفس القانون .
(2) المواد ٥٦ : ٥٨ من نفس القانون.
(3) المواد ٥٣ : ٥٥ ، ٩٩ من نفس القانون .
(4) الأمر العالى فى ٢٥ يونيو ١٨٩٠ المعدل فى ١٠ مايو ١٨٩٢.

وعقوبة المخالف الحبس مدة لا تزيد عن ستة شهور وبغرامة لا تجاوز خمسين جنيهاً أو بإحدى هاتين العقوبتين ، هذا بالاضافة الى اعدام النباتات(١) .

ويمنع كذلك زراعة زراعة الحشيش ، وعقوبة المخالف الحبس من ستة أشهر الى سنتين وبغرامة من مائة جنيه الى مائتين عن كل فدان أو جزء من الفدان فضلاً عن المصادرة (٢).

تعدّلت الأحكام السابقة بالقانون ١٢٢ لسنة ١٩٨٩ الذى يقضى بعقوبة الاعدام والغرامة التى لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه كل من زرع نباتاً من النباتات المخدرة المحددة فى الجدول المرافق للقانون ، وتشمل : القنب الهندى ، الخشخاش ، اليابافير ، الكوكا ، القات .

وأخيراً يحظر زراعة الكتان إلا للزراع المتعاقدين من شركات القطاع العام والجمعية التعاونية لمنتجى الكتان وأصحاب مصانع الدوبارة (٣).

## المطلب الثالث

## حماية وتقوية المحاصيل الزراعية

### (أ) الحجر الزراعى :

يطبق نظام الحجر الزراعى على النبات بجميع أجزائه سواء كان جذوراً أو أوراقاً أو أزهاراً أو ثماراً وفى أية حالة كان عليها ولو كان جافاً ، ويطبق أيضاً على المنتجات الزراعية التى من أصل نباتى والمجهزة تجهيزاً لم يحولها عن طبيعتها النباتية .

تشكل فى وزارة الزراعة لجنة تسمى « الحجر الزراعى» برئاسة

---

(١) المرسوم بقانون ٢١ مايو ١٩٢٦ المعدل بالقانون ٦٤ لسنة ١٩٤٠ .

(٢) القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٤٤ .

ولا شك فى ضآلة هذه العقوبات أمام التطور الاقتصادى الحالى مما يجعلها فى حاجة الى تحديث .

(٣) القرار الوزارى رقم ٢٥٠٩ لسنة ١٩٦٩ .

وكيل الوزارة المختص ، وتجب موافقتها على جميع القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام الحجر الزراعى .

لا يجوز كقاعدة عامة ادخال النباتات والمنتجات الزراعية المصابة بآفات غير موجودة بالجمهورية . ولكن لوزير الزراعة أن يأذن بدخول بعضها المصاب بأنواع معينة منها إذاأمكن ابادة هذه الآفات أو تطهيرها على نفقة صاحبها وعلى مسئوليته أو إذا كان ادخالها لا يترتب عليه اضراراً اقتصادية بمزروعات البلاد أو محاصيلها أو كان الأمر يتعلق بمواد تستورد لشئون التموين واتخذت الوسائل الكفيلة بمنع تسرب الآفات الى محاصيل البلاد ومزروعاتها .

ولوزير الزراعة أن يصدر قرارات يحدد فيها حظر استيراد الكائنات الحية والمنتجات والنباتات الضارة بالزراعة أو المتخلفة عن وسائل النقل أو المخالفة لشروط الحجر الزراعى ، ويحدد أيضاً شروط التصدير والاستيراد والمرور وأماكن الدخول .

وتكون عقوبة المخالف الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن ثلاثين جنيهاً ولا تزيد على مائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وذلك فضلاً عن الحكم بمصادرة المواد أو الرسائل موضوع المخالفة (١) .

### (ب) المخصبات الزراعية :

يقصد بالمخصبات الزراعية الأسمدة الكيماوية والعضوية بكافة أنواعها والمواد التى تضاف الى التربة أو الى البذرة لاصلاحها أو تحسين خواصها أو الى البذرة أو الى النباتات بقصد زيادة انتاجها .

تشكل بوزارة الزراعة لجنة تسمى لجنة المخصبات الزراعية ، تختص باقتراح أنواع المخصبات التى يجوز تداولها وتحديد مواصفاتها.

لا يجوز صنع المخصبات الزراعية أو تجهيزها أو بيعها أو عرضها للبيع أو استيرادها بغير ترخيص من وزارة الزراعة ، وذلك فيما عدا الأسمدة العضوية الناتجة من مخلفات المزرعة للاستعمال الخاص .

---

(١) المواد ٨٤ : ٨٩ ، ٩٦ من نفس القانون .

لمأموري الضبط القضائي أخذ عينات بدون مقابل من المخصبات الزراعية المستوردة أو المحلية المتداولة لتحليلها للتحقق من صلاحيتها ولهم في سبيل ذلك دخول جميع الأماكن التي توجد فيها المخصبات أو يشتبه في وجودها فيها ، عدا الأماكن المخصصة للسكن ، ويجوز لهم التحفظ على المخصبات في حالة الاشتباه في غشها .

وتكون عقوبة المخالف مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن سنة والغرامة التي لا تقل عن ثلاثين جنيهاً ولا تزيد على مائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين والمصادرة ويجوز الحكم باغلاق المحل أو المصنع في حالة العود (١).

## (ج) مكافحة الآفات الزراعية :

-يقصد بكلمة « آفة» كل كائن قد يسبب ضرراً اقتصادياً للنباتات. يعيّن وزير الزراعة الآفات الضارة بالنباتات وطرق الوقاية منها ووسائل مكافحتها والتدابير الواجب إتخاذها لهذا الغرض ، وله أن يأمر باتخاذ أي اجراء يكفل منع انتشار المرض أو الآفة بما في ذلك تقليع النباتات المصابة واعدامها بواسطة عمال الادارة وعلى نفقتها مقابل تعويض تدفعه الوزارة للمالك . ويجوز للوزير الاستيلاء على ما يلزم لمكافحة الآفات من آلات وأدوات ومواد ، مقابل تعويض يقدر بالاتفاق الودي أو بواسطة لجنة التعويضات ، ويمكن الطعن في قرارات اللجنة أمام المحكمة الابتدائية التي تفصل في الطعن على وجه السرعة ويكون حكمها نهائياً .

لمأموري الضبط القضائي دخول أي حقل أو مشتل أو حديقة أو أي مكان آخر غير معد للسكن يشتبه في وجود نباتات مصابة به ، ولهم أن يضعوا تحت المراقبة النباتات التي يشتبه في اصابتها . ويجوز بالطريق الاداري ضبط واعدام النباتات المخالفة .

ويعاقب المخالف بالحبس مدة لا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تزيد

---

(١) المواد ٦٦ : ٧١ ، ٩٦ من القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ .

على مائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (١) .

### (د) مبيدات الآفات الزراعية :

-يقصد بمبيدات الآفات الزراعية المواد والمستحضرات التى تستعمل فى مكافحة الأمراض النباتية والحشرات والقوارض والحشائش والكائنات الأخرى الضارة بالنباتات وكذلك فى مكافحة الحشرات والطفيليات الخارجية الضارة بالحيوان .

يشكل بوزارة الزراعة « لجنة مبيدات الآفات الزراعية » تختص باقتراح مبيدات الآفات التى يجوز تداولها وتحديد مواصفاتها وإجراءات تسجيلها وشروط تداولها ، ويصدر بذلك قرار من وزير الزراعة .

لا يجوز صنع المبيدات أو تجهيزها أو بيعها أو عرضها للبيع أو استيرادها أو الاتجار فيها بغير ترخيص من وزارة الزراعة . ويجب أن يكون الاعلان عن المبيدات مطابقاً لمواصفاتها .

لمأمورى الضبط أخذ عينات بدون مقابل من المبيدات المستوردة أو المحلية أو المتداولة لتحليلها والتحقق من صلاحيتها ، ولهم فى سبيل ذلك دخول الأماكن التى توجد فيها أو يشتبه فى وجودها فيها ، عدا الأماكن المخصصة للسكن . ويجوز لهم التحفظ على المبيدات فى حالة الاشتباه فى غشها .

وتكون عقوبة المخالف الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على سنة والغرامة التى لا تقل عن ثلاثين جنيهاً ولا تزيد على مائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ومصادرة المبيدات ويجوز غلق المصنع أو المحل(١).

### (هـ) استئصال النباتات الغريبة :

-يقصد بالنباتات الغريبة تلك التى تخالف فى صفاتها الخضرية أو الزهرية أو الثمرية لصفات الصنف المزروع من المحصول .

---

(١) المواد ٧٢ : ٧٧ ، ٩٧ من نفس القانون .

على كل حائز استئصال النباتات الغريبة التى تظهر بزراعته فى جميع أطوار نمو الحاصلات الزراعية ويكون ذلك بارشاد الجهة الادارية المختصة وتحت اشرافها .

ويجوز لوزارة الزراعة عند امتناع الحائز عن استئصال النباتات الغريبة فى أرضه أو تقصيره فى أداء ذلك أن تأمر بازالة أسباب المخالفة بالطريق الادارى على نفقة المخالف . فإذا لم يتم ذلك تولت الوزارة تمييز المحصول الناتج بعلامة خاصة ويحظر خلطه بأى محصول آخر ويحرم صاحبه من أية علاوة أو مكافأة تمنحها الوزارة أو غيرها من الهيئات .

ويعاقب المخالفة بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد عن ثلاثين جنيهاً (١) .

# المطلب الرابع

## تنظيم زراعة الحدائق والمشاتل والأشجار

– على من يرغب فى انشاء حديقة جديدة للفاكهة أو التوسع فى حديقة قائمة أن يخطر وزارة الزراعة مقدماً بموقع الأرض ومساحتها ونوع الأشجار المزمع زراعتها وللوزارة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاخطار أن تعترض بقرار مسبب وإلا سقط حقها فى الاعتراض .

ولصاحب الشأن أن يتظلم من قرار الوزارة الى لجنة فنية يكون من بين أعضائها خبير يختاره المتظلم على نفقته ، ويستثنى من هذا الحكم الحدائق المخصصة للتجارب والبحوث العلمية وتلك المعدة للاستهلاك الشخصى .

– لا يجوز انشاء مشتل لتربية نباتات الفاكهة بقصد بيعها أو نقل مشتل من مكانه إلا بترخيص من وزارة الزراعة طبقاً للقرار الذى يصدره مبيّنا فيه الطرق الواجب اتباعها فى تربية نباتات الفاكهة وتطعيمها والمحافظة على أصنافها .

---

(١) المواد ٢٧ : ٢٩ ، ١٠٠ من نفس القانون .

ويجوز لأصحاب الحدائق أن ينشئوا مشاتل لمنفعتهم طبقاً للشروط والأوضاع التى يحددها قرار وزارى ، ولا يجوز بيع نباتات الفاكهة أو عرضها للبيع إلا فى محل مرخص له بذلك .

– ولوزير الزراعة مع مراعاة قوانين الطرق والرى والصرف أن يصدر قراراً بغرس الأشجار الخشبية على جانبىّ جسور الترع والمصارف العامة وبيان الالتزامات التى تفرض على ملاك أو حائزى الأراضى المجاورة لها وما يقدم لهم من الأشجار مجاناً وما يتبع فى حالة تلفها أو قطعها أو قلعها وتحديد المكافآت التى تمنح لمن كان تعهده للغرس مُرضياً ، وله بيان الاجراءات الخاصة بتحديد نفقات تعهد الأشجار وصيانتها وتقدير قيمتها وما يؤدى للمالك والحائز من ثمنها عند بيعها .

وتكون عقوبة من يخالف الأحكام السابقة الغرامة التى لا تقل عن خمسة جنيهات ولاتزيد عن ثلاثين جنيهاً ، ويجوز الحكم بتقليع النباتات على نفقة المخالف(١) .

# المبحث الثانى
## تنظيم الثروة الحيوانية

### (أ) علف الحيوان :

–يقصد بمواد العلف الخام الكُسب أو كل مادة لم يدخلها خلط تستعمل فى تغذية الحيوان أو الدواجن سواء كانت من مصدر نباتى أو حيوانى أو من المواد المعدنية والفيتامينات والمضادات الحيوية ، أما العلف المصنّع فهو المخلوط من مواد العلف الخام .

---

(١) المواد ٥٩ : ٦٥ من القانون السابق .
نقض ١٩٧٦/٦/١٤ س٢٧ ص٦٣٦ ويقضى بأن تقليع نباتات الحديقة المنشأة بالمخالفة لأحكام القانون ليس عقوبة بحتة الحكم بوقف تنفيذها خطأ فى القانون يستوجب تصحيحه وإلغائه فى هذا الصدد .

تشكل فى وزارة الزراعة لجنة تُسمى « لجنة علف الحيوان » ، تختص باقتراح العلف الذى يجوز تداوله وتحديد مواصفاته وتسجيله وشروط تداوله ، ويصدر وزير الزراعة قرارات بتلك المقترحات .

ولا يجوز الاتجار فى الكسب أو العلف ، أو تصنيعه بغير ترخيص من وزارة الزراعة طبقاً للشروط والمواصفات المحددة ، وينبغى أن يكون الاعلان عن السلعة مطابقاً للمواصفات.

لمأمورى الضبط القضائى دخول محال تجارة العلف وصناعته وتخزينه وإيداعه للتفتيش عليها وضبط مايوجد فيها من المواد المشتبه فى غشها والتحفظ عليها ولهم أخذ عينات منها بدون مقابل للتحقق من صلاحيتها ومطابقتها للمواصفات ، وذلك فيما عدا الأماكن المخصصة للسكن .

وعقوبة المخالف الحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تزيد على مائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . ويجب الحكم بمصادرة المواد محل المخالفة . ويجوز الحكم باغلاق المصنع أو محل الاتجار الذى وقعت فيه المخالفة . وفى حالة العود يكون الحكم بالاغلاق واجباً (١).

وتؤكد محكمة النقض فى هذا الصدد أن القانون لا يعاقب على مجرد الحيازة المادية للكسب أو مواد العلف المصنوع ، وإنما يتعيّن للادانة أن يثبت أن الحيازة كانت بقصد الاتجار أو البيع ، أو طرح هذه المواد للبيع فعلاً (٢).

## (ب) حماية الطيور النافعة للزراعة والحيوانات البرية وعدم استعمال القسوة مع الحيوانات :

-يحظر صيد الطيور النافعة للزراعة والحيوانات البرية أو قتلها أو الاتجار فيها أو اتلاف أوكارها ، ويمكن الترخيص بذلك على سبيل

---

(١) المواد ١١٠ : ١٦٦ ، ١٤١ من القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ .

(٢) نقض جنائى ٨/٣/١٩٧١ س٢٢ ص ٢٣٠ .

لمأموري الضبط القضائي دخول الحظائر والأماكن التي توجد فيها الحيوانات والتفتيش عليها وضبط ما يوجد بها من مخالفات وذلك عدا الأماكن المخصصة للسكن .

ويعاقب من يخالف الأحكام السابقة بالحبس مدة لا تزيد على شهر وبغرامة لا تقل عن خمس جنيهات ولا تزيد على ثلاثين جنيهاً أو بإحدى هاتين العقوبتين (١) .

### (د) تصدير واستيراد الحيوانات - الحجر البيطرى :

لوزير الزراعة تنظيم تصدير واستيراد الحيوانات والدواجن والطيور الحية ، وله حظر ذلك متى اقتضت ذلك تنمية الثروة الحيوانية أو المحافظة عليها .

يُحظر دخول الحيوانات المستوردة أو لحومها أو منتجاتها إلا بعد استيفاء اجراءات الحجر البيطرى للتحقق من خلوها من الأمراض الوبائية المعدية ، ويضبط ما يُخالف ذلك ويُعدم ما يكون منها مصاباً .

ويعاقب من يخالف الحكم الأول بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تزيد على مائة جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين(٢).

### (هـ) ذبح الحيوانات :

لا يجوز ذبح عجول قبل بلوغها سن السنتين ما لم يصل وزنها الى الحد الذى تقرره الوزارة ولا يجوز ذبح اناث الأبقار والجاموس والأغنام غير المستوردة قبل تبديل جميع قواطعها ، كما لا يجوز ذبح الاناث العشار .

ولوزير الزراعة حظر ذبح عجول الجاموس الذكور ما لم يصل وزنها الى الحد الذى يقرره ، يستثنى من ذلك الحيوانات التى تقضى الضرورة بذبحها على أن يكون الذبح بموافقة الجهة المختصة .

---

(١) المواد ١٢٤ : ١٣٢ ، ١٤٧ من نفس القانون .

(٢) المواد ١٠٨ ، ١٣٣ : ١٣٥ ، ١٤٢ ، ١٤٨ من نفس القانون .

لا يجوز فى المدن والقرى التى يوجد بها أماكن مخصصة رسمياً للذبح أو مجازر عامة ذبح أو سلخ الحيوانات المخصصة لحومها للاستهلاك العام خارج تلك الأماكن أو المجازر المعدة لذلك(١) .

ويعد ذبح الاناث المخالف للقانون جناية عقوبتها السجن مدة لا تقل عن سنتين ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن خمسمائة ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

أما المخالفات الأخرى للذبح فعقوبتها الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائتىّ جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين وتضاعف هذه الحدود فى حالة العود .

وفى جميع الحالات يُحكم بمصادرة المضبوطات وتغلق المحال التجارية التى تذبح أو تبيع اللحوم المخالفة لمدة ثلاثة أشهر فى المرة الأولى وتغلق نهائياً فى حالة العود (٢).

### (و) تربية النحل ودودة الحرير :

يصدر وزير الزراعة قراراً يبيّن فيه الطرق الفنية الواجب اتباعها فى تربية النحل ودودة الحرير فى جميع المراحل والأطوار وكذلك نماذج السجلات التى يجب على المربين امساكها وطرق القيد بها . ولا يجوز تربية ملكات النحل أو تبريز دودة الحرير بقصد الاتجار إلا بترخيص من وزارة الزراعة وطبقاً للشروط المقررة . ولوزيرالزراعة أن يقرر تربية سلالة نقية معينة من النحل فى المناطق التى يحددها فى قراره ولا يجوز فى هذه المناطق حيازة أى سلالة أخرى .

---

(١) المواد ١٠٩ ، ١٣٦ من نفس القانون .

(٢) المادة ١٤٣ من نفس القانون . نقض جنائى طعن رقم ٧٤٥ لسنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٧/٣/١٠ ( وهو يبيح الذبح فى حالة الضرورة ) ، نقض ١٩٦٨/١٠/١٤ س١٩ ص ٨٢٠ ، طعن رقم ٤٠٤ لسنة ٤٢ق جلسة ١٩٧٢/٥/٢٩ .

لا يجوز استيراد ملكات النحل وبيض دودة الحرير إلا بترخيص من وزارة الزراعة وطبقاً للشروط والأوضاع المقررة .

لمأموري الضبط القضائي دخول المناحل وأماكن تربية دودة الحرير عدا الأماكن المخصصة للسكن لمعاينتها والتفتيش عليها .

ويعاقب من يخالف الأحكام السابقة بغرامة لا تزيد على عشرة جنيهات ويجوز لوزير الزراعة الاستيلاء على المنحل موضوع المخالفة بثمن المثل(١) .

## (ى) تعليق على النصوص المنظمة للثروة الزراعية والحيوانية :

يعنّ لنا عقب الانتهاء من عرض الأحكام السابقة ابداء الملاحظات الآتية :

**أولاً** : يكمن الهدف الأساسي وراء تلك النصوص في عملية تحسين وتنمية الثروة الزراعية والحيوانية ، أى أن الأمر يتعلق بالجانب الانتاجي . ومن المؤكد ان العملية الانتاجية لا تتأتى من وراء القوانين واللوائح القائمة على العقاب والتقييد بل هي - في المقام الأول ، عملية اقتصادية وليدة تضافر الجهود التشجيعية للمزارعين والمربين من خلال التسهيلات وازالة العقبات وحل ما قد يعترضهم من مشكلات .

**ثانياً** : وردت الأحكام السابقة في قانون الزراعة ١٩٦٦/٥٣ الذى صدر متأثراً بفلسفة النظام السياسي القائم في تلك الفترة . تبلورت تلك الفلسفة في انعدام الثقة في الفرد وضرورة هيمنة الدولة على كافة المقاليد وتدخلها في جميع المجالات ، لهذا اتسمت النصوص بالتسلط وتركيز الأمر كله بيد وزارة الزراعة ، التى عجزت عن النهوض بذلك العبء المترامي مما عرقل العملية الانتاجية أمام احجام الأفراد عن مواجهة البيروقراطية التى فرضتها عملية تطلب الاذن في كل خطوة والتهديد بعقاب من يخالف احاكها .

---

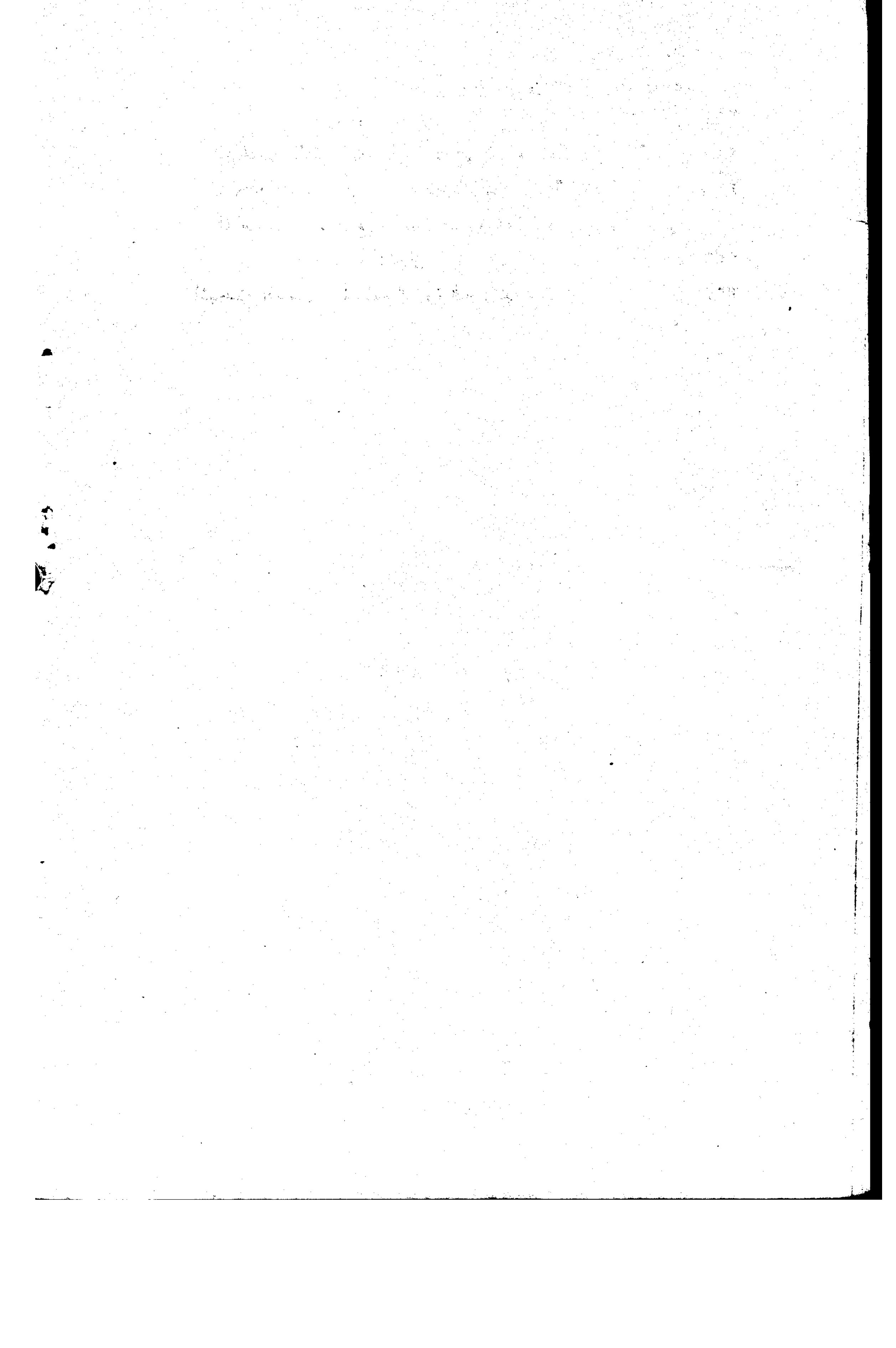
(١) المواد ١٢٠ : ١٢٢ ، ١٤٧ من نفس القانون .

ثالثاً : يكشف الواقع العملى عن الطابع النظرى للنصوص المذكورة لعدم مجاراتها لمقتضيات البيئة وتطورها فى الوقت الراهن ، خاصة وأن العقوبات التى تضمنتها تلك التشريعات تبدو الآن - على ضوء التطور الاقتصادى - ضئيلة على نحو لا يتناسب مع طبيعة الفعل المعاقب عليه مما يجعلها فى حاجة الى تحديث نوعاً وكماً .

رابعاً : لعل رياح التغيير بدأت تهب فى الآونة الأخيرة حيث أيقنت الدولة ضرورة تحرير القطاع الخاص واطلاق المبادرة الفردية للنهوض بالعملية الانتاجية بعد أن اتضحت مساوئ الهيمنة الادارية عليها وعجز القطاع العام عن النهوض بها كاملة .

تم بحمد الله

# الفهرس



رقم الايداع ٨٩٩١/٩٥
الترقيم الدولى
I.S.B.N
977-03-9810-X

الكرنك للكمبيوتر
ت : ٤٨٣٢٧١١

